



México, D.F, a 01 de Julio de 2015

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

At'n.: Lic. Bryan Lepe Sánchez  
Supervisor en Jefe de Emisoras  
Av. Insurgentes Sur #1971  
Torre Sur, Piso 7  
Col. Guadalupe Inn  
México, D.F.

**Ref: Información Anual 2014  
Fid/ 300870 HSBC México**

El que suscribe manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente, en la Ciudad de México, Distrito Federal, al 1er día del mes de Julio de 2015.

Atentamente,



---

Alejandra O. Sanchez Bastida  
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

**Prologis México Fondo Logístico  
Fideicomiso Irrevocable No. 300870  
HSBC México, S. A., Institución de  
Banca Múltiple, Grupo Financiero  
HSBC, División Fiduciaria**

Estados financieros por los años que  
terminaron el 31 de diciembre de 2014 y  
2013, e Informe de los auditores  
independientes del 6 de abril de 2015

**Prologis México Fondo Logístico**  
**Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca**  
**Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Estados de posición financiera	1
Estados de resultados y otras partidas de utilidad integral	3
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	4
Estados de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6

# **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios de Prologis México Fondo Logístico Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Prologis México Fondo Logístico Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fideicomiso) los cuales comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los estados de resultados y otros partidas de utilidad integral, de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y de flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

## ***Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros***

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, así como del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

## ***Responsabilidad de los Auditores Independientes***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

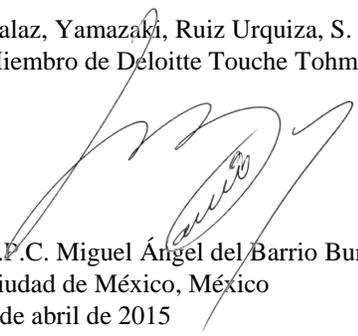
Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de errores materiales de los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte del Fideicomiso, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración del Fideicomiso, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Prologis México Fondo Logístico Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Ciudad de México, México  
6 de abril de 2015

**Prologis México Fondo Logístico**  
**Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca**  
**Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos Mexicanos)

<b>Activo</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Efectivo restringido	\$ 151,575,414	\$ 61,873,713
Efectivo y equivalentes de efectivo	18,144,679	287,327,492
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9,538,308	2,784,509,828
Inversión en compañías asociadas	<u>226,827,099</u>	<u>478,806,928</u>
Total de activos	<u>\$ 406,085,500</u>	<u>\$ 3,612,517,961</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
Pasivo:		
Cuentas por pagar	\$ 580,727	\$ 1,614,519
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	14,047,755
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>405,504,772</u>	<u>3,596,855,686</u>
Total de pasivos	406,085,499	3,612,517,960
Patrimonio:		
Patrimonio asignado	<u>1</u>	<u>1</u>
Total de patrimonio	<u>1</u>	<u>1</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>\$ 406,085,500</u>	<u>\$ 3,612,517,961</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**Prologis México Fondo Logístico**  
**Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca**  
**Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Estados de resultados y otras partidas de utilidad integral**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos Mexicanos)

	2014	2013
Participación en la utilidad de compañías asociadas	\$ 43,520,054	\$ 248,082,256
Gastos generales y de administración	42,584,508	70,902,158
Ingresos por intereses	10,496,370	9,526,336
Ingresos por intereses generados por préstamos con compañía afiliada	174,392,339	323,379,454
Pérdida cambiaria, neta	<u>(17,377,760)</u>	<u>(2,052,092)</u>
	<u>167,510,949</u>	<u>330,853,698</u>
Utilidad neta	168,446,495	508,033,796
Efecto desfavorable por conversión de moneda extranjera	<u>(62,559,660)</u>	<u>(76,769,969)</u>
Utilidad integral	<u>\$ 105,886,835</u>	<u>\$ 431,263,827</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

## Prologis México Fondo Logístico

Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

## Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos Mexicanos)

	Certificados bursátiles	Efecto de conversión de operaciones Extranjeras	Resultados acumulados	Total de Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 3,167,892,533	\$ 12,133,803	\$ 72,280,411	\$ 3,252,306,747
Amortización de los gastos legales	9,152,112	-	-	9,152,112
Reembolso de aportaciones a los Fideicomisarios	(95,867,000)	-	-	(95,867,000)
Utilidad integral:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	-	(76,769,969)	-	(76,769,969)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>508,033,796</u>	<u>508,033,796</u>
	<u>-</u>	<u>(76,769,969)</u>	<u>508,033,796</u>	<u>431,263,827</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3,081,177,645	(64,636,166)	580,314,207	3,596,855,686
Amortización de los gastos legales	9,152,112	-	-	9,152,112
Reembolso de aportaciones a los Fideicomisarios	(3,090,329,757)	-	(216,060,104)	(3,306,389,861)
Utilidad integral:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	-	(62,559,660)	-	(62,559,660)
Utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>168,446,495</u>	<u>168,446,495</u>
	<u>-</u>	<u>(62,559,660)</u>	<u>168,446,495</u>	<u>105,886,835</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ -</u>	<u>\$ (127,195,826)</u>	<u>\$ 532,700,598</u>	<u>\$ 405,504,772</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**Prologis México Fondo Logístico**  
**Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca**  
**Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

**Estados de flujos de efectivo**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(En pesos Mexicanos)

	2014	2013
Actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 168,446,495	\$ 508,033,796
Participación en utilidades de compañías asociadas	(43,520,054)	(248,082,256)
Amortización de gastos de colocación	9,152,112	9,152,112
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Pérdida cambiaria no realizada	17,377,760	2,052,092
Ingreso por intereses generados por préstamos con compañías asociadas	<u>(174,392,339)</u>	<u>(323,379,454)</u>
	(22,936,026)	(52,223,710)
Cuentas por pagar	(1,033,792)	1,268,378
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>(14,047,755)</u>	<u>4,331,627</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(38,017,573)	(46,623,705)
Actividades de financiamiento:		
Reembolso de activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>(3,306,389,861)</u>	<u>(95,867,000)</u>
Flujos netos utilizados en actividades de financiamiento	(3,306,389,861)	(95,867,000)
Actividades de inversión:		
Inversión en compañías asociadas	-	(52,281,072)
Cobro de dividendos recibidos de compañías asociadas	154,262,054	-
Préstamos recuperados a través de adquisición de certificados bursátiles	2,762,481,293	-
Préstamos otorgados a compañías asociadas	-	(744,934,658)
Intereses cobrados a compañías asociadas	-	97,025,400
Cobro de préstamos recibidos de intercompañías	<u>280,417,675</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión	<u>3,197,161,022</u>	<u>(700,190,330)</u>
Disminución neta de efectivo, equivalente de efectivo y efectivo restringido	(147,246,412)	(842,681,035)
Efecto por cambios en el valor de efectivo	(32,234,700)	(13,982,735)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>349,201,205</u>	<u>1,205,864,975</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 169,720,093</u>	<u>\$ 349,201,205</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

**Prologis México Fondo Logístico**  
**Fideicomiso Irrevocable No. 300870 HSBC México, S. A., Institución de Banca**  
**Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**

## **Notas a los estados financieros**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(En pesos mexicanos)

### **1. Actividad, estructura, fines del Fideicomiso, ciclo operativo y eventos significativos**

**Actividad Principal** - Prologis México Fondo Logístico, Fideicomiso No. 300870 (el “Fideicomiso”), se formó el 28 de julio de 2010 (“Fecha de Constitución”). El objetivo del Fondo es invertir en el sector inmobiliario industrial, enfocado primordialmente al área logística, en los mercados permitidos en México. El plazo del Fideicomiso es de diez años, el cual se podrá extender previa resolución favorable otorgada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Los fondos derivados de la colocación de Certificados (“Certificados Bursátiles”) se invertirán en las inversiones permitidas establecidas en el Fideicomiso (el “Contrato de Fideicomiso”).

**Estructura**-Son partes del fideicomiso las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis México Manager, S. de R. L. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fideicomisarios en segundo lugar:	Headlands Realty Corporation y Prologis Mexico Manager, LLC
Fiduciario:	HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V.
Administrador:	Prologis México Manager, S. de R. L. de C. V.

**Fines del Fideicomiso** - A continuación se describen brevemente los fines del fideicomiso

- a. Invertir en sociedades mexicanas residentes México no listadas en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de realizar la inversión correspondiente, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas.
- b. Distribuir y administrar los Recursos Derivados de la Emisión.

**Ciclo operativo** -El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de las Compañías asociadas del Fideicomiso se realizan en plazos con alta variabilidad en términos de los años que abarcan, consecuentemente, con el fin de que la situación financiera de las Compañías asociadas del Fideicomiso presente mejor su realidad económica, no se han clasificado en corto y largo plazo los estados de posición financiera adjuntos.

**Eventos significativos**

- a. Con fecha efectiva del 1 de diciembre de 2014 y como parte de un acuerdo para la contribución a FIBRA Prologis (“FIBRA”), Prologis Fondo Logístico 1, S. de R.L. de C. V. fue fusionada con Prologis Fondo Logístico 5, S. de R.L. de C. V. contribuyendo a FIBRA Prologis las siguientes propiedades:

Compañía Asociada	No. de propiedades contribuidas	Área rentable en sf (*)	Descripción y ubicación de las propiedades contribuidas
Prologis Fondo Logístico 1, S. de R. L. de C. V. (compañía fusionada en Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V.	2	455,599	Un edificio ubicado en Guadalajara, Jal. y un edificio ubicado en el estado de México.
Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V. (compañía fusionante).	1	179,209	Un edificio ubicado en el Estado de México.

(\*) Pies cuadrados "sf", por sus siglas en el idioma inglés. No auditado.

- b. El 4 de junio de 2014, las siguientes compañías asociadas contribuyeron a FIBRA Prologis algunas propiedades de inversión como sigue:

Compañía Asociada	No. de propiedades contribuidas	Área rentable en sf (*)	Descripción y ubicación de las propiedades contribuidas
Prologis Fondo Logístico 1, S. de R. L. de C. V.	3	618,760	Tres edificios ubicados en Guadalajara, Jal.
Prologis Fondo Logístico 2, S. de R. L. de C. V. (compañía fusionada en Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V.).	6	963,555	Tres edificios ubicados en el Estado de México y tres edificios ubicados en Monterrey, N.L.
Prologis Fondo Logístico 3, S. de R. L. de C. V. (compañía fusionada en Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V.).	2	325,576	Un edificio ubicado en el Estado de México y un edificio en Monterrey, N.L.
Prologis Fondo Logístico 4, S. de R. L. de C. V. (compañía fusionada en Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V.).	2	284,317	Dos edificios ubicados en Monterrey, N.L.
Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V. (compañía fusionante).	9	1,595,078	Tres edificios ubicados en Guadalajara, Jal., tres edificios y un terreno para desarrollo ubicados en Monterrey, N. L., y tres edificios ubicados en el Estado de México.
Prologis Fondo Logístico 6, S. de R. L. de C. V. (compañía fusionada en Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V.).	6	1,271,699	Un edificio ubicado en el Estado de México, dos edificios ubicados en Guadalajara, Jal., y tres edificios ubicados en Monterrey, N.L.
Prologis Fondo Logístico 7, S. de R. L. de C. V. (compañía fusionada en Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V.).	6	1,739,070	Tres edificios ubicados en el Estado de México y tres edificios ubicados en Monterrey, N.L.
Prologis Fondo Logístico 8, S. de R. L. de C. V. (compañía fusionada en Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V.).	5	759,734	Tres edificios ubicados en Monterrey, N.L. y dos edificios ubicados en el Estado de México.

(\*) Pies cuadrados "sf", por sus siglas en el idioma inglés. No auditado.

- c. Como parte de un acuerdo para la contribución de la mayor parte de las propiedades del Fideicomiso a FIBRA Prologis arriba descritas, algunas de las Compañías Asociadas del Fideicomiso fueron fusionadas, con fecha efectiva el 4 de junio de 2014, de la siguiente manera:
- Prologis Fondo Logístico 2, S. de R. L. de C. V., Prologis Fondo Logístico 3, S. de R. L. de C. V., Prologis Fondo Logístico 4, S. de R. L. de C. V., Prologis Fondo Logístico 6, S. de R. L. de C. V., Prologis Fondo Logístico 7, S. de R. L. de C. V., y Prologis Fondo Logístico 8, S. de R. L. de C. V., fueron fusionadas con Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V., subsistiendo esta última.
  - Los efectos por fusión se presentan en el estado de posición financiera de las compañías asociadas subsistentes como parte del rubro de otras cuentas de capital (ver nota 5).
- d. Como parte del mismo acuerdo de contribución de las propiedades, FIBRA Prologis asumió la deuda que las Compañías Asociadas tenían con Prudential y MetLife por aproximadamente \$190 millones de dólares estadounidenses. De igual manera, FIBRA Prologis asumió el capital de trabajo relacionado con las propiedades adquiridas por un importe neto aproximado de \$761 mil dólares estadounidenses.
- e. El 21 de octubre de 2013, Prologis hizo público su prospecto de colocación inicial de certificados bursátiles en el mercado local y en el extranjero para la constitución y entrada en operación de FIBRA Prologis (“FIBRA”). Con fecha 4 de junio de 2014 FIBRA Prologis comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con clave de pizarra FIBRAPL 14.
- f. El 21 de octubre de 2013 las compañías asociadas liquidaron el 100% de la deuda que se tenían contratado con Banamex por un importe de \$57,117,107 pesos.
- g. El 22 de agosto de 2013 Prologis Fondo Logístico 4, S. de R. L. de C. V. liquidó su línea de crédito con Banco Nacional de México, S. A. “Banamex”, contratada para el pago del Impuesto al Valor Agregado de las adquisiciones realizadas durante el ejercicio por un importe remanente de \$99,020,000 de pesos.
- h. El 22 de julio de 2013 Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V. realizó un pago anticipado de la deuda contraída con Banamex por un importe de \$31,880,000 pesos.
- i. El 30 de abril de 2013, por medio de sus compañías asociadas el Fideicomiso invirtió el 80% de seis propiedades por un monto aproximado de 52 millones de dólares, ubicados en Monterrey, Nuevo León y Edo. de México, con una extensión aproximada de 745,000 pies cuadrados.
- j.

## 2. Bases de presentación

- a. **Estado de cumplimiento-** Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) (IFRS, por sus siglas en inglés) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).
- b. **Bases de medición-**

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión de sus compañías asociadas que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

- i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

- c. **Moneda de reporte-** El peso mexicano, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos es la moneda en la que se presentan los estados financieros. Las operaciones en moneda diferente del peso se registran de conformidad con las políticas establecidas descritas en la Nota 3.
- d. **Estados de resultados y otras partidas de utilidad integral-** La Entidad optó por presentar el estado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un solo estado. Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función.

### 3. Principales políticas contables

La preparación de los estados financieros, requiere que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Los principios, políticas contables y criterios de valuación utilizados en la elaboración de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 son los mismos que los aplicados en los estados financieros del ejercicio 2013, excepto por las normas e interpretaciones descritas en el inciso a) (i) incluido más adelante, que entraron en vigor durante 2014.

a. **Aplicación de nuevas Normas Internacionales de Información Financiera**

- i) A partir del 1 de enero de 2014, la Entidad adoptó las siguientes IFRS e interpretaciones en los estados financieros:
- Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros*
  - Modificaciones a la IAS 36, *Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de los Activos no Financieros*
  - IFRIC 21, *Gravámenes*
  - Mejoras Anuales IFRS, *Ciclo 2010-2012* <sup>(2)</sup>
  - Mejoras Anuales IFRS, *Ciclo 2011-2013* <sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014, permitiéndose la aplicación anticipada.

<sup>2</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014, con excepciones limitadas. Se permite su aplicación anticipada.

El impacto que estas nuevas normas tuvieron en los estados financieros de la Entidad se describe como sigue:

***Modificaciones a la IAS 32, Compensación de Activos y Pasivos Financieros***

La Entidad aplicó por primera vez en 2014, las modificaciones a la IAS 32, *Compensación de activos financieros y pasivos financieros*. Las modificaciones a la IAS 32 aclaran los requisitos relativos a la compensación de los activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las enmiendas aclaran el significado de “actualmente tiene el derecho legal de compensación” y “realización y liquidación simultánea”

Como la Entidad no posee activos financieros y pasivos financieros que califiquen para compensar, la aplicación de las enmiendas no ha tenido ningún impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en sus estados financieros.

***Modificaciones a la IAS 36, Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de los Activos no Financieros***

La Entidad ha aplicado por primera vez en 2014, las modificaciones a la IAS 36 *Información a Revelar sobre el importe recuperable de los activos no financieros*. Las modificaciones a la IAS 36 eliminan el requisito de revelar el importe recuperable de una unidad generadora de efectivo (UGE) a la que el crédito mercantil y otros activos intangibles con vida útil indefinida se habían asignado cuando no ha habido deterioro o reversión del deterioro de la UGE relacionada. Asimismo, las enmiendas introducen los requisitos de revelación adicionales aplicables a cuando se mide el importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo a su valor razonable menos los costos de disposición

Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, los supuestos clave y técnicas de valuación usadas que están en línea con la revelación requerida por la IFRS 13, *Medición del Valor Razonable*.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones en los estados financieros de la Entidad.

***IFRIC 21, Gravámenes***

La Entidad aplicó por primera vez en 2014, la IFRIC 21, *Gravámenes*. La IFRIC 21 trata el tema relativo cuándo debe reconocerse un pasivo para pagar un gravamen impuesto por un gobierno. La interpretación define qué es un gravamen, y especifica que el hecho generador de la obligación es la actividad que provoca el pago de la tasa, como se define en la legislación. La interpretación proporciona una guía sobre cómo los diferentes gravámenes deben contabilizarse, en particular, aclara que ni la exigencia económica ni negocio en marcha, bases de la preparación de estados financieros implica que una entidad tiene una obligación presente para pagar un gravamen que se desencadena por operaciones realizadas en futuros períodos.

La aplicación de la IFRIC 21, no ha tenido ningún impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros de la Entidad.

***Mejoras Anuales a las IFRS Ciclo 2010-2012***

Estas mejoras incluyen modificaciones a varias IFRS, que se resumen a continuación:

Modificaciones a la IFRS 2, (i) cambia las definiciones de “condición de adquisición de derechos” y “condiciones de mercado”; y (ii) añade las definiciones de “condición de desempeño” y “condición de servicio” que se incluían anteriormente en la definición de “condición de adquisición de derechos”.

Modificaciones a la IFRS 3, aclaran que la contraprestación contingente que, se clasifica como un activo o un pasivo, se debe medir por su valor razonable en cada fecha de presentación de informe, con independencia de que la contraprestación contingente sea un instrumento financiero dentro del alcance de la IFRS 9 o la IAS 39 o un activo o pasivo no financiero. Los cambios en el valor razonable (que no sean ajustes del período de medición) deben ser reconocidos en el resultado del periodo.

Modificaciones a la IFRS 8, (i) requieren que una entidad revele los juicios hechos por la administración en la aplicación de los criterios de agregación para los segmentos de operación, incluyendo una descripción de los segmentos operativos agregados y los indicadores económicos evaluados para determinar si los segmentos operativos tienen “características similares económicas”; y (ii) aclaran que sólo debe proporcionarse una conciliación del total de los activos de los segmentos reportables a los activos de la entidad, si los activos del segmento se proporcionan regularmente al principal tomador de decisiones operativas.

Modificaciones a la base de las conclusiones de la IFRS 13, aclaran que el tema de la IFRS 13 y las consecuentes enmiendas a la IAS 39 y la IFRS 9, no eliminó la posibilidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasa de interés establecida, a su valor de factura sin descuento, si el efecto del descuento no es importante.

Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38, eliminan las contradicciones observadas en la contabilización de la depreciación/ amortización acumulada cuando se revalúa una partida de propiedad, maquinaria y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas aclaran que el importe bruto en libros se ajusta de una manera consistente con la revaluación del valor en libros del activo, y que la depreciación / amortización acumulada es la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumulada.

Modificaciones a la IAS 24, aclaran que una entidad de administración que proporciona servicios de administración de personal clave a una entidad que informa es una parte relacionada de la entidad que informa. En consecuencia, la entidad informante debe revelar las transacciones con partes relacionadas como los montos incurridos por el servicio pagado o por pagar a la entidad de administración para la prestación de servicios de administración personal clave. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de dicha compensación.

La aplicación de estas enmiendas no tuvo impacto significativo en los estados financieros de la Entidad.

#### ***Mejoras Anuales a las IFRS Ciclo 2011-2013***

Modificaciones a la IFRS 13, aclaran que el alcance de la excepción del portafolio para medir a valor razonable un grupo de activos y pasivos financieros sobre una base neta incluye todos los contratos que estén dentro del alcance, y se contabilizan conforme a la IAS 39 o IFRS 9, incluso si esos contratos no cumplen con las definiciones de activos o pasivos financieros de la IAS 32.

La aplicación de estas enmiendas no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Entidad.

- ii) La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero su entrada en vigor es a partir del 1 de enero de 2015 o en fechas posteriores:

- IFRS 9, *Instrumentos Financieros* (“IFRS 9”) <sup>(2)</sup>
- IFRS 15, *Ingresos de Contratos con Clientes* <sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación anticipada.

<sup>2</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

### ***IFRS 9, Instrumentos Financieros***

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 se modificó posteriormente en octubre de 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas, y en noviembre de 2013 para incluir los nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. Otra versión revisada de la IFRS 9 se emitió en julio 2014, principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para los activos financieros y b) las modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición mediante la introducción de un “valor razonable con cambios en otro resultado integral” (FVTOCI) categoría de medición para ciertos instrumentos de deuda simple.

#### *Requisitos clave de la IFRS 9:*

- todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IAS 39, están obligados a ser medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente de pago y se valúan generalmente a su costo amortizado al cierre de posteriores períodos contables. Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se obtiene tanto, mediante el cobro de los flujos de caja contractuales, como por la venta de activos financieros, y que los términos contractuales de los activos financieros originan en fechas especificadas flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, se miden a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda e inversiones de capital son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores. Además, bajo la IFRS 9, las entidades pueden realizar una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones (que no es mantenida para negociación) en otro resultado integral, sólo los ingresos por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.
- respecto a la medición de los pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral pudiera crear o agrandar una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. De acuerdo a la IAS 39, la totalidad del importe de la variación del valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios a través de resultados se presenta en el resultado del periodo.

En relación con el deterioro de los activos financieros, la IFRS 9 requiere un modelo de pérdida esperada de crédito, en contraposición a un modelo de pérdida incurrida de crédito según la IAS 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere a una entidad explicar las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en las pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Es decir, ya no es necesario para un evento de crédito haber ocurrido antes de que se reconozcan pérdidas por créditos.

- Los nuevos requisitos de contabilidad de cobertura general conservan los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura disponibles actualmente en la IAS 39. De acuerdo con la IFRS 9, se ha introducido mayor flexibilidad en los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura, ampliando específicamente los tipos de instrumentos que califican con fines de cobertura instrumentos y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, la prueba de efectividad se ha revisado y reemplazado con el principio de una "relación económica". También se han introducido requerimientos de revelación adicionales sobre las actividades de administración de riesgos de la entidad.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación en el futuro de la IFRS 9 puede tener un impacto material en las cantidades reportadas respecto de los activos financieros y pasivos financieros de la misma, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable del efecto de la IFRS 9 hasta que se lleve a cabo una revisión detallada.

### ***IFRS 15, Ingresos de Contratos con Clientes***

En mayo de 2014, se emitió la IFRS 15, que establece un único modelo integral para las entidades a utilizar en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes. La IFRS 15 sustituirá a la orientación actual de reconocimiento de ingresos incluyendo la IAS 18, la IAS 11 y las interpretaciones correspondientes cuando se haga efectiva.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en una cantidad que refleje la contraprestación que la entidad tendrá derecho a tener cambio de esos bienes o servicios. En concreto, la norma introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: Identificar el contrato (s) con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Conforme a la IFRS 15, una entidad reconoce los ingresos cuando (o como) la obligación de desempeño se cumple, es decir, cuando el control de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente. Una profunda orientación prescriptiva se ha añadido en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, la IFRS 15 requiere extensas revelaciones.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación en el futuro de la IFRS 15 no tendrá un impacto material en los montos informados y revelaciones hechas en los estados financieros de la misma; sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable del efecto de la IFRS 15 hasta que la administración lleve a cabo una revisión detallada.

#### **b. *Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el Resultado Integral de Financiamiento del período.

***Efectivo restringido-*** El contrato de fideicomiso establece la creación de las siguientes reservas de gastos, que se muestran en el balance general como efectivo restringido:

- i. *Monto de Reserva de Gastos* - En la fecha de emisión, una vez pagados los gastos de emisión, el Administrador tiene la obligación de instruir al Fiduciario para que segregue de los recursos netos de la emisión el monto que será destinado para pagar los gastos de mantenimiento durante la vigencia del presente contrato. Los recursos para la creación del monto de reserva de gastos serán aquellos que provengan de la cuenta general o aquellos que se generen en el periodo de inversión, mediante la transferencia de la cuenta de distribuciones. Dicho monto deberá ser calculado de forma trimestral. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto de reserva de gastos ascendió a \$141,575,414, y \$51,873,713 respectivamente.
- ii. *Reserva para Gastos de Asesoría* - En la fecha de emisión, una vez pagados los gastos de emisión y segregado el monto de reserva de gastos, el Administrador tiene la obligación de instruir al Fiduciario para que segregue de los recursos netos de la emisión, una cantidad para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de asesores independientes para el beneficio del Comité Técnico conforme al contrato del fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto de reserva de gastos de asesoría ascendió a \$10,000,000.

c. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones ‘conservadas al vencimiento’, y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

2. Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Fideicomiso administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría;
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de administración de riesgos e inversión documentada del Fideicomiso, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como de valor razonable.

### 3. Inversiones conservadas al vencimiento

Inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento que el Fideicomiso tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones conservadas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

### 4. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera que es evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulad en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

#### 5. Baja de activos financieros

El Fideicomiso deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando el Fideicomiso retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), el Fideicomiso distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

## Pasivos financieros e instrumentos de capital

1. **Clasificación como deuda o patrimonio**  
Los instrumentos de deuda y/o patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y patrimonio.
2. **Instrumentos de patrimonio**  
Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos del Fideicomiso luego de deducir todos sus pasivos.
3. **Pasivos financieros**  
Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.
4. **Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados**

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios a través de resultados:

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.
- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que el Fideicomiso tenga documentado, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados.

5. **Otros pasivos financieros**  
Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

6. Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

d. ***Propiedades de inversión de asociadas***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la eliminación de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

e. ***Inversiones en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual el Fideicomiso tiene influencia significativa, y que no constituye una subsidiaria ni una participación en un negocio conjunto. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad asociada en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las entidades asociadas son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas se contabilizan en el estado de posición financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición por la participación del Fideicomiso en los activos netos de la entidad asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones en lo individual. Las pérdidas de una entidad asociada en exceso a la participación del Fideicomiso en la misma (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta del Fideicomiso en la entidad asociada) se reconocen siempre y cuando el Fideicomiso haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Cualquier exceso en el costo de adquisición sobre la participación del Fideicomiso en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso en la participación del Fideicomiso en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del Fideicomiso en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

f. ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles excluyendo el crédito mercantil***

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, el Fideicomiso revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, el Fideicomiso estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un aumento en la revaluación.

Al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 el Fideicomiso no cuenta en su estado de posición financiera con activos tangibles o intangibles que deban sujetarse a deterioro.

g. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

h. ***Gastos de colocación y gastos legales***

Los gastos de colocación y gastos legales son presentados disminuyendo el pasivo financiero por activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y se amortizan durante la vida del fideicomiso.

i. ***Transacciones en moneda extranjera***

Los estados financieros del Fideicomiso se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera (su moneda funcional). Para fines de estos estados financieros, los resultados y la posición financiera están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda de presentación de los estados financieros, mientras que la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del fideicomiso (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio se reconocen en los resultados del periodo, excepto por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos en construcción para su uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio; y
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera para la cual no está planificado ni es posible que se realice el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales son reconocidas inicialmente en el otros resultados integrales y reclasificadas desde el patrimonio a utilidades o pérdidas al vender total o parcialmente, la inversión neta.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos en moneda extranjera del Fideicomiso se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el patrimonio.

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, la pérdida cambiaria neta presentada en el estado de resultados fue de \$17,377,760 y \$2,052,092, respectivamente, y el efecto desfavorable de conversión de operaciones extranjeras presentado en el estado de resultados integrales fue de \$62,559,660 y \$76,769,969, respectivamente.

#### 4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

- a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables*** - A continuación se presentan juicios esenciales, distintos a los que involucran las estimaciones, realizados durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

##### ***Clasificación activos netos o patrimonio***

Los instrumentos de deuda o capital emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivo o como capital de conformidad con los acuerdos contractuales y las definiciones provistas en las IFRS. El vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBF”) impone una obligación de pago conforme a IFRS. IFRS provee una excepción a la clasificación como pasivo si se cumplen ciertos criterios. El Fideicomiso ha evaluado dichos criterios y ha determinado que la clasificación como pasivo de los CBF (presentado como activos netos atribuibles a los fideicomisarios en el estado de posición financiera junto con las utilidades acumuladas y otras partidas de utilidad integral) es apropiada conforme a IFRS.

##### ***Inversión en asociadas***

El Fideicomiso mantiene una inversión en acciones que representa el 80% del capital de sus compañías asociadas, sin embargo la administración del Fideicomiso ha evaluado la existencia de control o influencia significativa en estas compañías. Derivado de dicho análisis se concluyó que de acuerdo con las cláusulas del contrato de operación del Fideicomiso, este no cuenta con poder para gobernar las políticas financieras y operativas de las entidades en donde existe la inversión, y solo ejerce influencia significativa en estas, por lo que se ha concluido clasificar la inversión como Inversión en asociadas y su tratamiento contable obedece a las políticas contables del Fideicomiso para ese tipo de inversiones.

- b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*** -A continuación se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

##### ***Valores razonables***

Algunas IFRS requieren y/o permiten a las entidades medir y revelar el valor razonable de ciertos activos, pasivos e instrumentos de capital. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación. Cuando el precio de una partida no es observable en el mercado, el Fideicomiso estima un valor razonable mediante técnicas de valuación. En particular, las compañías asociadas que se reconocen bajo el método de participación, valúan sus propiedades de inversión a valor razonable, y los cambios, se reconocen dentro de la participación de los resultados de compañías asociadas.

## 5. Inversión en asociadas

- a. Los estados de posición financiera de las compañías asociadas donde el Fideicomiso mantiene participación al 31 de diciembre de 2013 y 2014 son los siguientes:

	<b>Al 31 de diciembre de 2014 Prologis Fondo Logístico 5, S. de R.L. de C.V. Participación 80% directa</b>
Activo	
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 212,620,291
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,305,824
Cuentas por cobrar	<u>131,100,162</u>
Total de activos	<u>\$ 354,026,277</u>
Pasivos y capital contable	
Pasivos:	
Cuentas por pagar	\$ 42,435,439
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>28,056,964</u>
Total de pasivos	70,492,403
Capital contable	<u>283,533,874</u>
Total de pasivos y capital contable	<u>\$ 354,026,277</u>

**Al 31 de diciembre de 2013**

	<b>Prologis Fondo Logístico 1, S. de R.L. de C.V. <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 2, S. de R.L. de C.V. <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 3, S. de R.L. de C.V. <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 4, S. de R.L. de C.V. <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 5, S. de R.L. de C.V. <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 6, S. de R.L. de C.V. <i>Participación 80% indirecta</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 7, S. de R.L. de C.V. <i>Participación 80% indirecta</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 8, S. de R.L. de C.V. <i>Participación 80% indirecta</i></b>
<b>Activo</b>								
Propiedades de inversión	\$ 794,364,160	\$ 800,243,500	\$ 252,158,360	\$ 209,043,200	\$ 1,480,809,768	\$ 1,039,336,660	\$ 1,478,980,640	\$ 612,104,620
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,549,762	21,902,893	1,739,487	5,230,091	3,375,734	6,207,250	15,953,158	5,297,037
Cuentas por cobrar a asociadas	-	10,790,431	905,680	870,325	22,565,286	2,285,927	10,158,520	-
Cuentas por cobrar	<u>45,537,130</u>	<u>20,398,601</u>	<u>13,882,716</u>	<u>13,661,357</u>	<u>108,955,947</u>	<u>8,666,894</u>	<u>12,600,970</u>	<u>4,121,327</u>
	843,451,052	853,335,425	268,686,243	228,804,973	1,615,706,735	1,056,496,731	1,517,693,288	621,522,984
Inversión en compañías asociadas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,746,300</u>	<u>160,752,831</u>	<u>151,073,072</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de activos	<u>\$ 843,451,052</u>	<u>\$ 853,335,425</u>	<u>\$ 329,432,543</u>	<u>\$ 389,557,804</u>	<u>\$ 1,766,779,807</u>	<u>\$ 1,056,496,731</u>	<u>\$ 1,517,693,288</u>	<u>\$ 621,522,984</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>								
<b>Pasivo:</b>								
Cuentas por pagar	\$ 4,761,927	\$ 6,613,721	\$ 5,432,222	\$ 136,635	\$ 6,312,804	\$ 17,329,928	\$ 39,284,391	\$ 6,782,034
Cuentas por pagar a asociadas	592,492,291	388,849,096	117,955,721	77,478,203	1,147,192,669	347,678,233	606,474,630	250,459,362
Deuda a largo plazo	146,169,224	377,988,727	125,821,940	109,693,316	258,967,054	512,630,459	685,051,133	295,426,187
Depósitos en garantía	7,784,037	3,902,418	1,690,545	5,054,560	5,062,530	6,250,000	14,806,870	4,691,008
Impuesto a la utilidad diferido	<u>60,038,250</u>	<u>56,457,240</u>	<u>16,684,470</u>	<u>17,279,108</u>	<u>44,229,263</u>	<u>21,535,039</u>	<u>11,323,433</u>	<u>3,418,093</u>
Total de pasivos	811,245,729	833,811,202	267,584,898	209,641,822	1,461,764,320	905,423,659	1,356,940,457	560,776,684
<b>Capital contable:</b>								
Capital social	30,190,540	203,863,720	98,808,528	219,587,908	308,763,365	108,180,818	136,172,105	65,271,995
Otras cuentas de capital	<u>2,014,783</u>	<u>(184,339,497)</u>	<u>(36,960,883)</u>	<u>(39,671,926)</u>	<u>(3,747,878)</u>	<u>42,892,254</u>	<u>24,580,726</u>	<u>(4,525,695)</u>
Total de capital contable	<u>32,205,323</u>	<u>19,524,223</u>	<u>61,847,645</u>	<u>179,915,982</u>	<u>305,015,487</u>	<u>151,073,072</u>	<u>160,752,831</u>	<u>60,746,300</u>
Total de pasivos y capital contable	<u>\$ 843,451,052</u>	<u>\$ 853,335,425</u>	<u>\$ 329,432,543</u>	<u>\$ 389,557,804</u>	<u>\$ 1,766,779,807</u>	<u>\$ 1,056,496,731</u>	<u>\$ 1,517,693,288</u>	<u>\$ 621,522,984</u>

- b. Los resultados integrales de las compañías asociadas por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, por aquellas compañías en las que el Fideicomiso tenía participación, expresados en pesos mexicanos, son:

	<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>
	<b>Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V. Participación 80%directa</b>
Ingresos por:	
Arrendamientos	\$ 52,783,796
Otros	<u>7,569,338</u>
	60,353,134
Costos y gastos:	
Gastos generales y de administración	10,693,565
Pérdida en venta de activo fijo	22,476,747
Pérdida valuación de propiedades de inversión	<u>13,657,470</u>
	13,525,352
Gastos por intereses	73,358,661
Pérdida cambiaria, neta	<u>2,697,370</u>
	76,056,031
Participación en la pérdida de compañía subsidiaria	15,956,924
Beneficio por impuesto a la utilidad	<u>(31,232,270)</u>
Pérdida neta	(47,255,333)
Otros resultados integrales:	
Efecto desfavorable por conversión de moneda extranjera	<u>323,691,027</u>
Pérdida integral	<u>\$ (370,946,360)</u>

Los capitales contables, así como utilidades (pérdidas) a la fecha de fusión de las asociadas se muestra a continuación:

<b>Compañía Asociada</b>	<b>Fecha de fusión</b>	<b>Utilidad (pérdida) a la fecha de fusión</b>	<b>Capital contable a la fecha de fusión</b>
Prologis Fondo Logístico 1, S. de R. L. de C. V.	1 Dic 2014	\$ 124,126,472	\$ 316,863,714
Prologis Fondo Logístico 2, S. de R. L. de C. V.	4 Jun 2014	13,531,300	(10,058,053)
Prologis Fondo Logístico 3, S. de R. L. de C. V.	4 Jun 2014	(1,530,232)	62,897,367
Prologis Fondo Logístico 4, S. de R. L. de C. V.	4 Jun 2014	<u>(34,472,140)</u>	<u>166,226,635</u>
		<u>\$ 101,655,400</u>	<u>\$ 535,929,652</u>

**Al 31 de diciembre de 2013**

	<b>Prologis Fondo Logístico 1, S. de R.L. de C.V. (antes AMB Fondo Logístico 1, S. de R. L. de C.V.) <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 2, S. de R.L. de C.V. (antes AMB Acción Carrizal Industrial Park, S. de R. L. de C. V.) <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 3, S. de R.L. de C.V. (antes AMB Acción Almacén Industrial Park, S. de R.L. de C.V.) <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 4, S. de R.L. de C.V. (antes AMB Acción Industrial Park Agua Fría 1, S. de R.L. de C.V.) <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 5, S. de R.L. de C.V. (antes AMB Acción Industrial Park los Altos 2, S. de R.L. de C.V.) <i>Participación 80% directa</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 6, S. de R.L. de C.V. (antes Prologis Mexico City (10) Investment, S. de R.L. de C.V.) <i>Participación 80% indirecta</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 7, S. de R.L. de C.V. (antes Prologis Mexico City (25) Investment, S. de R.L. de C.V.) <i>Participación 80% indirecta</i></b>	<b>Prologis Fondo Logístico 8, S. de R.L. de C.V. (antes Prologis Apodaca (1) Investment, S. de R.L. de C.V.) <i>Participación 80% indirecta</i></b>
Ingresos por:								
Arrendamientos	\$ 42,878,693	\$ 50,670,304	\$ 16,494,492	\$ 14,728,152	\$ 79,800,888	\$ 89,559,018	\$ 111,684,054	\$ 45,006,546
Otros	<u>10,724,048</u>	<u>5,414,885</u>	<u>2,940,636</u>	<u>9,578,436</u>	<u>14,728,959</u>	<u>12,559,601</u>	<u>22,597,086</u>	<u>7,133,158</u>
	53,602,741	56,085,189	19,435,128	24,306,588	94,529,847	102,118,619	134,281,140	52,139,704
Costos y gastos:								
Gastos generales y de administración	18,730,874	12,344,779	5,290,693	10,364,435	19,713,130	18,133,804	29,082,682	11,305,026
Valuación de propiedades de inversión	<u>(72,997,961)</u>	<u>(33,850,067)</u>	<u>(12,153,378)</u>	<u>(7,659,900)</u>	<u>(155,573,824)</u>	<u>(38,173,222)</u>	<u>(104,606,159)</u>	<u>(22,797,205)</u>
	<u>(54,267,087)</u>	<u>(21,505,288)</u>	<u>(6,862,685)</u>	<u>2,704,535</u>	<u>(135,860,694)</u>	<u>(20,039,418)</u>	<u>(75,523,477)</u>	<u>(11,492,179)</u>
Utilidad de operación, neta	107,869,828	77,590,477	26,297,813	21,602,053	230,390,541	122,158,037	209,804,617	63,631,883
Resultado Integral de Financiamiento								
Gastos por intereses, netos	6,537,453	18,685,353	6,598,035	8,198,994	13,602,677	23,650,446	32,369,177	13,423,280
Gastos por intereses generados por préstamos con compañías asociadas	71,879,818	41,793,950	13,422,969	10,197,218	117,134,559	43,430,425	69,291,437	29,932,582
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	<u>(2,333,253)</u>	<u>5,357,783</u>	<u>186,557</u>	<u>(310,028)</u>	<u>1,302,618</u>	<u>(1,541,511)</u>	<u>(121,178)</u>	<u>(873,309)</u>
	76,084,018	65,837,086	20,207,561	18,086,184	132,039,854	65,539,360	101,539,436	42,482,553
Participación en las utilidades de las compañías subsidiarias	-	-	(26,819,959)	(126,891,666)	(34,928,990)	-	-	-
Impuesto a la utilidad	<u>6,865,396</u>	<u>3,194,036</u>	<u>1,942,064</u>	<u>3,090,820</u>	<u>14,941,488</u>	<u>21,689,687</u>	<u>(18,626,485)</u>	<u>(5,670,629)</u>
Utilidad neta	24,920,414	8,559,355	30,968,147	127,316,715	118,338,189	34,928,990	126,891,666	26,819,959
Otros resultados integrales:								
Efecto desfavorable por conversión de moneda extranjera	<u>(15,377,412)</u>	<u>(11,761,102)</u>	<u>(24,365,923)</u>	<u>(29,345,487)</u>	<u>(38,802,614)</u>	<u>(26,542,951)</u>	<u>(31,803,639)</u>	<u>(24,323,461)</u>
Utilidad (pérdida) integral	<u>\$ 9,543,002</u>	<u>\$ (3,201,747)</u>	<u>\$ 6,602,224</u>	<u>\$ 97,971,228</u>	<u>\$ 79,535,575</u>	<u>\$ 8,386,039</u>	<u>\$ 95,088,027</u>	<u>\$ 2,496,498</u>

Como se menciona en la nota 1, los efectos por la fusión celebrada el 1 de diciembre y el 4 de junio de 2014 se presenta en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014, formando parte de las otras cuentas de capital y no forma parte del estado de resultados integrales.

La participación del Fideicomiso en los resultados de las compañías asociadas por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, incluyen los resultados de estas últimas por el período del 1 de enero de 2014 a la fecha de fusión de cada entidad.

- c. La información por segmentos operativos de las Compañías asociadas, incluyendo la información de las compañías fusionadas, se presenta con base al enfoque gerencial y adicionalmente se presenta información condensada por área geográfica. Estos segmentos operativos se presentan por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013. Es importante señalar que la información de 2014 incluye aquellos ingresos, costos y gastos que generaron las empresas fusionadas del 1 de enero de 2014 a la fecha de fusión. Las Compañías asociadas están organizadas en tres regiones: Ciudad de México, Guadalajara, Jal. y Monterrey, N.L., las cuales se presentan a continuación:

	Al 31 de diciembre 2014			
	Estado de México	Guadalajara, Jalisco	Monterrey, Nuevo León	Totales
Ingresos por:				
Renta	\$ 114,537,441	\$ 50,580,283	\$ 65,736,173	\$ 230,853,897
Otros	<u>19,309,532</u>	<u>9,098,359</u>	<u>9,878,114</u>	<u>38,286,005</u>
	133,846,973	59,678,642	75,614,287	269,139,902
Costos y gastos:				
Gastos generales y de administración	29,088,259	9,026,225	12,318,685	50,433,169
Pérdida en venta de propiedades de inversión	53,924,597	47,066,421	50,906,643	151,897,660
Valuación de propiedades de inversión	<u>(58,371,095)</u>	<u>(15,084,665)</u>	<u>-</u>	<u>(73,455,760)</u>
	<u>\$ 24,641,760</u>	<u>\$ 41,007,981</u>	<u>\$ 63,225,328</u>	<u>\$ 128,875,069</u>
	Al 31 de diciembre 2013			
	Estado de México	Guadalajara, Jalisco	Monterrey, Nuevo León	Totales
Ingresos por:				
Renta	\$ 207,780,566	\$ 89,851,210	\$ 153,190,371	\$ 450,822,147
Otros	<u>34,683,316</u>	<u>19,819,529</u>	<u>31,173,964</u>	<u>85,676,809</u>
	242,463,882	109,670,739	184,364,335	536,498,956
Costos y gastos:				
Gastos generales y de administración	57,216,879	26,056,757	41,691,787	124,965,423
Valuación de propiedades de inversión	<u>(193,293,431)</u>	<u>(154,792,983)</u>	<u>(99,725,302)</u>	<u>(447,811,716)</u>
	(136,076,552)	(128,736,226)	(58,033,515)	(322,846,293)
Propiedades de inversión:				
Terreno	\$ 1,297,733,226	\$ 307,800,382	\$ 811,076,383	\$ 2,416,609,991
Edificios	<u>1,913,039,674</u>	<u>994,800,058</u>	<u>1,342,591,185</u>	<u>4,250,430,917</u>
Total de propiedades de inversión	<u>\$ 3,210,772,900</u>	<u>\$ 1,302,600,440</u>	<u>\$ 2,153,667,568</u>	<u>\$ 6,667,040,908</u>

- d. La inversión en la compañía asociada en la cual el Fideicomiso tiene influencia significativa, pero no ejerce control es reconocida mediante el método de participación y se integra al 31 de diciembre de 2014 de Prologis México Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V., con una participación directa del 80%.

## 6. Certificados bursátiles

El Fideicomiso fue constituido el 28 de julio de 2010 mediante una contribución inicial de \$1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario.

Con fecha 30 de julio de 2010, el Fideicomiso emitió certificados bursátiles por \$3,300,000,000 correspondientes a 33,000,000 certificados con valor nominal de \$100 cada uno, bajo la clave "AMB CK 10". El importe de los CBF se disminuyó con los gastos de colocación y los gastos legales relacionados, que ascendieron a \$91,521,071.

La integración de los CBF se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Emisión de certificados	\$ 3,300,000,000	\$ 3,300,000,000
Gastos de colocación y gastos legales	(91,521,071)	(91,521,071)
Amortización de los gastos de colocación	<u>40,421,828</u>	<u>31,269,716</u>
	(51,099,243)	(60,251,355)
Reembolso de activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>(3,248,900,757)</u>	<u>(158,571,000)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,081,177,645</u>

## 7. Operaciones y saldos con Compañías asociadas

El Fideicomiso ha realizado operaciones con Compañías asociadas y partes relacionadas por los siguientes conceptos:

	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Ingreso por intereses	\$ 174,392,339	\$ 332,905,790
Gasto por servicios de administración	\$ 23,860,831	\$ 44,660,172

Las operaciones con las compañías asociadas corresponden a intereses generados por préstamos cuya tasa es del 15.5%. Asimismo, Prologis México Manager, S. de R. L. de C.V., en su carácter de administrador del Fideicomiso, tiene derecho a recibir una comisión por administración anual equivalente al 1.00% del Valor Total Bruto de Patrimonio del Fideicomiso, calculada de manera trimestral.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son:

	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Prologis Fondo Logístico 1, S. de R. L. de C. V.	\$ -	\$ 470,924,538
Prologis Fondo Logístico 2, S. de R. L. de C. V.	-	281,669,080
Prologis Fondo Logístico 3, S. de R. L. de C. V.	-	94,370,318
Prologis Fondo Logístico 4, S. de R. L. de C. V.	-	61,987,110
Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V.	9,538,308	917,784,115
Prologis Fondo Logístico 6, S. de R. L. de C. V.	-	278,162,838
Prologis Fondo Logístico 7, S. de R. L. de C. V.	-	485,211,779
Prologis Fondo Logístico 8, S. de R. L. de C. V.	<u>-</u>	<u>194,400,050</u>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>\$ 9,538,308</u>	<u>\$ 2,784,509,828</u>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Prologis México Manager, S. de R. L. de C. V.	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,047,755</u>
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,047,755</u>

## 8. Instrumentos financieros

- a. **Categorías de instrumentos financieros-** Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son las categorías de instrumentos financieros del Fideicomiso que se describen abajo:

	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	\$ 169,720,093	\$ 349,201,205
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	\$ 9,538,308	\$ 2,784,509,828
<b>Pasivos financieros</b>		
Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	\$ 405,504,772	\$ 3,596,855,686
Otras	\$ 580,727	\$ 15,662,274

- b. **Objetivos de la administración del riesgo financiero**

La función de Tesorería Corporativa del Fideicomiso, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con sus operaciones a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

- c. **Administración del riesgo cambiario**

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas. Derivado de que la moneda funcional es dólar estadounidense, la exposición a riesgo cambiario está representada por los pesos mexicanos los cuales no se consideran materiales. En consecuencia, no se revela información adicional.

Los tipos de cambio en pesos Mexicanos, vigentes a la fecha de los estados financieros, y el tipo de cambio promedio del periodo son como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Dólar estadounidense a la fecha de los estados financieros	14.7348	13.0652
Dólar estadounidense promedio	13.3048	12.7665

La principal transacción en dólares estadounidenses son los intereses ganados.

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Como se mencionó anteriormente, la moneda funcional es el dólar estadounidense por lo que el riesgo cambiario está representado por los pesos mexicanos, los cuales no se consideran materiales. En consecuencia, no se realizó análisis adicional.

## 9. Obligaciones y responsabilidades fiscales

El Fideicomiso por ser irrevocable de emisión, no realiza actividades empresariales con fines de lucro y no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta ni del impuesto empresarial a tasa única de acuerdo con la legislación fiscal vigente. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad de cada uno de los tenedores, conforme lo señala el Contrato de Fideicomiso.

**10. Eventos subsecuentes**

El 24 de febrero de 2015 el Fideicomiso realizó una distribución de \$129,108,604 pesos a los tenedores de los certificados.

**11. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 6 de abril de 2015, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Inversiones, y miembro del Comité Técnico del Fideicomiso, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en el Contrato del Fideicomiso.

\* \* \* \* \*