

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. *The securities described in this prospectus have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*

PROSPECTO DEFINITIVO



Prologis Property México, S.A. de C.V.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca
Múltiple, División Fiduciaria

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO AMORTIZABLES CONOCIDOS COMO CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIS, EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA EN MÉXICO
CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN EN MÉXICO: \$3,096,900,000.00
PRECIO POR CBFIS DE \$27.00 M.N.**

Oferta pública en México de 99,739,131 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIS”) sin considerar la Opción de Sobreasignación en México y de 114,700,000 CBFIS considerando la Opción de Sobreasignación en México (la “Oferta en México”) a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”). La Oferta en México forma parte de una oferta primaria global y simultánea de CBFIS en los Estados Unidos de América (“Estados Unidos”) y otros países (la “Oferta Internacional” y conjuntamente con la Oferta en México, la “Oferta Global”). La Oferta en México se realizará a través de la BMV y la Oferta Internacional se realizará en Estados Unidos conforme a la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (*U.S. Securities Act of 1933*; la “Ley de Valores de Estados Unidos”), y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de Estados Unidos y conforme a la legislación aplicable en los países correspondientes. El número de CBFIS ofrecidos en la Oferta Global (incluyendo los CBFIS emitidos de conformidad con las Opciones de Sobreasignación) pueden ser reasignados entre la Oferta Internacional y la Oferta en México, dependiendo de la demanda y otros factores en el mercado mexicano y en los mercados internacionales. El cierre de la Oferta Internacional y de la Oferta en México está condicionado uno al otro. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren de otra forma definidos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección “I. Información General - Glosario de Términos y Definiciones” del presente Prospecto.

Tipo de Oferta:	Oferta primaria global y simultánea en México, en los Estados Unidos y en otros mercados.
La Oferta en México:	114,700,000 CBFIS (incluyendo la Opción de Sobreasignación en México), y 99,739,131 CBFIS (sin incluir la Opción de Sobreasignación en México).
La Oferta Internacional:	Simultáneamente a la Oferta en México, se ofrecieron 182,000,000 CBFIS (incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional), y 158,260,869 CBFIS (sin incluir la Opción de Sobreasignación Internacional) en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos y en otros países fuera de México y de Estados Unidos, para ciertas personas no residentes en Estados Unidos según la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos
Fiduciario:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso (el “Fiduciario”).
Fideicomitente:	Prologis Property México, S.A. de C.V. (el “Fideicomitente”).
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los CBFIS.
Administrador:	Prologis Property México, S.A. de C.V. (el “Administrador”).
Clave de Pizarra:	“FIBRAPL 14”.
Tipo de Valor:	CBFIS no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Denominación:	Los CBFIS estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación:	\$27.00
Monto Total de la Oferta Global:	\$8,010,900,000.00, considerando las Opciones de Sobreasignación, y

	\$6,966,000,000.00, sin considerar las Opciones de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México:	\$3,096,900,000.00, considerando la Opción de Sobreasignación en México, y \$2,692,956,537.00, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México.
Monto Total de la Oferta Internacional:	\$4,914,000,000.00, considerando la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$4,273,043,463.00, sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional.
Número de CBFIs materia de la Oferta Global:	296,700,000 CBFIs, considerando las Opciones de Sobreasignación, y 258,000,000 CBFIs, sin considerar las Opciones de Sobreasignación.
Número de CBFIs materia de la Oferta en México:	114,700,000 CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación en México, y 99,739,131 CBFIs, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México.
Número de CBFIs materia de la Oferta Internacional:	182,000,000 CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación Internacional, y 158,260,869 CBFIs, sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional.
Opciones de Sobreasignación:	Para cubrir asignaciones en exceso, hemos concedido a los Compradores Iniciales y a los Intermediarios Colocadores las Opciones de Sobreasignación, consistentes en la opción a los Intermediarios Colocadores de adquirir hasta 14,960,869 CBFIs Adicionales (la "Opción de Sobreasignación en México") y la opción a los Compradores Iniciales de adquirir hasta 23,739,131 CBFIs adicionales (la "Opción de Sobreasignación Internacional" y conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, las "Opciones de Sobreasignación"). Las Opciones de Sobreasignación podrán ser ejercidas en un plazo de hasta 30 días de manera independiente de forma coordinada a un precio igual al Precio de Colocación y en una sola ocasión, <u>en el entendido</u> , que las Opciones de Sobreasignación podrán representar hasta un total de 15% de los CBFIs en circulación.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	2 de junio de 2014.
Fecha de la Oferta (Determinación del Precio de la Oferta):	3 de junio de 2014.
Mecanismo de la Oferta:	La oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Fecha de Cierre del Libro:	3 de junio de 2014.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	3 de junio de 2014
Fecha de Registro en la BMV:	4 de junio de 2014
Fecha de Liquidación:	9 de junio de 2014
Acto Constitutivo:	Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1721 (según el mismo ha sido modificado, el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda) de fecha 13 de agosto de 2013 celebrado entre el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común.
Fines del Fideicomiso:	El propósito general del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través del Fideicomiso Subsidiario o cualquiera de los Fideicomisos de Inversión), de conformidad con los Artículos 187, 188 y demás Artículos aplicables de la LISR; <u>en el entendido</u> , que a efecto de cumplir con dicho propósito general, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso, (iii) realizar Inversiones de conformidad con la Sección IX del Contrato de Fideicomiso, (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (v) realizar Distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, y (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior
Activo Neto Atribuible a los Inversionistas del Fideicomiso:	El patrimonio del Fideicomiso (el " <u>Patrimonio del Fideicomiso</u> ") se integrará de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Subsidiario y de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las

cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas; y (f) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Recursos Netos de la Oferta Global:	\$6,910,637,344.25, incluyendo las Opciones de Sobreasignación, y \$5,899,023,272.94, sin considerar las Opciones de Sobreasignación. Para más información ver el apartado " <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> ".
Recursos Netos de la Oferta en México:	\$2,643,760,154.00, incluyendo la Opción de Sobreasignación en México, y \$2,253,873,908.78, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México. Para más información ver el apartado " <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> ".
Recursos Netos de la Oferta Internacional:	\$4,266,877,190.25, incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$3,645,149,364.16, sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional. Para más información ver el apartado " <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> ".
Características Relevantes del Portafolio Inicial:	Las propiedades que formarán parte del Portafolio Inicial son 177 propiedades industriales que fueron aportadas de conformidad con nuestras Operaciones de Formación. Para más información ver el apartado " <i>Aportación de nuestro portafolio inicial de bienes raíces</i> ".
Derechos que Confieren a los Tenedores:	Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; <u>en el entendido</u> , que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por

escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Distribuciones:

Para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% de nuestro resultado fiscal (como se define en la legislación mexicana) anualmente. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Consideraciones Fiscales”. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones en efectivo. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Política de Distribución”. Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución aprobadas por el Comité Técnico y dependerá de los resultados de nuestras operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

Fuente de Pago:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de referirse a la Sección “Descripción de nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana” del presente Prospecto.

Garantía:

Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

Lugar y Forma de Pago de Principal:

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal (o en cualquier otra dirección notificada por escrito por Indeval al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas), contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

Régimen Fiscal:

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).

Posibles Adquirentes:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo “Factores de Riesgo”.

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Intermediarios Colocadores en México



Acciones y Valores Banamex,
S.A. de C.V.,
Casa de Bolsa, integrante del
Grupo Financiero Banamex



Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de
C.V., Grupo Financiero Banorte



Actinver Casa de Bolsa S.A. de
C.V., Grupo Financiero Actinver



Casa de Bolsa Credit Suisse
(México), S.A. de C.V., Grupo
Financiero Credit Suisse (México)

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ LO DETERMINE EL ADMINISTRADOR, CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE ADOPTE EL COMITÉ TÉCNICO. NINGUNO DEL FIDEICOMITENTE, EL

FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, LOS COMPRADORES INICIALES, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

NO TENEMOS HISTORIAL OPERATIVO, ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO NI EXPERIENCIA COMO FIBRA O EMPRESA COTIZADA ENTRE EL PÚBLICO. SOMOS UN FIDEICOMISO DE RECIENTE CONSTITUCIÓN Y NO TENEMOS UN HISTORIAL OPERATIVO O FINANCIERO COMO ENTIDAD CONSOLIDADA. LAS PROPIEDADES INTEGRANTES DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL NOS SERÁN APORTADAS A TRAVÉS DE LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN DE MANERA SIMULTÁNEA AL CIERRE DE LA OFERTA GLOBAL. NUESTRO FIDEICOMISO NO TIENE EXPERIENCIA PREVIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES, EN OPERAR COMO FIBRA O ENTIDAD COTIZADA ENTRE EL PÚBLICO, O EN LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS Y RESTRICCIONES ESTABLECIDOS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (LA "LISR") CON RESPECTO A LAS FIBRAS O LAS ENTIDADES COTIZADAS ENTRE EL PÚBLICO. LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO CON RESPECTO AL ADMINISTRADOR, A PROLOGIS Y AL DESEMPEÑO PREVIO DE NUESTRO EQUIPO DIRECTIVO NO PRETENDE SER INDICATIVA O CONSTITUIR UNA GARANTÍA O PREDICCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS QUE OBTENDREMOS EN EL FUTURO, INCLUYENDO EN CUANTO AL MONTO DE CUALESQUIERA PAGO DE DISTRIBUCIONES QUE EN SU CASO EFECTUEMOS A LOS TENEDORES DE CBFIS. COMO PARTE DE LA OFERTA GLOBAL Y LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, HEMOS COMENZADO A IMPLEMENTAR NUESTRA ESTRATEGIA INICIAL, AUNQUE LA MISMA ESTÁ SUJETA A POSIBLES CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL FUTURO. CABE LA POSIBILIDAD DE QUE NUESTRA ESTRATEGIA NO RESULTE EXITOSA Y QUE NO LOGREMOS MODIFICARLA EN FORMA OPORTUNA. EXISTEN MUCHOS FACTORES INCIERTOS EN CUANTO A LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN LOS QUE PODRÍAMOS INVERTIR EN EL FUTURO, EL MOMENTO EN QUE EFECTUARÍAMOS CUALQUIER INVERSIÓN, Y EL PRECIO QUE TENDRÍAMOS QUE PAGAR POR DICHAS INVERSIONES, EL DESEMPEÑO DE DICHAS INVERSIONES O PODRÍAMOS ASIMISMO DESHACERNOS DE LA MISMA. NO PODEMOS GARANTIZAR QUE LOGRAREMOS ADMINISTRAR O IMPLEMENTAR EXITOSAMENTE NUESTRA ESTRATEGIA Y, EN CONSECUENCIA, SU INVERSIÓN EN NUESTROS CBFIS ESTÁ SUJETA A UN ALTO NIVEL DE RIESGO. NO TENEMOS EXPERIENCIA FUNCIONANDO COMO FIBRA O EMPRESA COTIZADA O COMO ENTIDAD CONSOLIDADA; Y NI NUESTRO ADMINISTRADOR NI SU PERSONAL TIENEN EXPERIENCIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRAS COTIZADAS ENTRE EL PÚBLICO. LAS LEYES Y DEMÁS DISPOSICIONES EN MATERIA DE VALORES Y DE LAS FIBRAS SON SUMAMENTE TÉCNICAS Y COMPLEJAS, Y SI INCUMPLIÉREMOS CON LAS MISMAS NOS VERÍAMOS OBLIGADOS A PAGAR IMPUESTOS O INTERESES ADICIONALES Y MULTAS. LA FALTA DE EXPERIENCIA DE NUESTRO ADMINISTRADOR Y SU PERSONAL POR LO QUE RESPECTA A LA ADMINISTRACIÓN DE UNA FIBRA COTIZADA ENTRE EL PÚBLICO, PODRÍA AFECTAR SU CAPACIDAD PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS DE NUESTRO FIDEICOMISO U OCASIONAR QUE EL MISMO INCUMPLA CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LISR O SE VEA OBLIGADO A PAGAR IMPUESTOS E INTERESES ADICIONALES. POR LO TANTO, NO PODEMOS GARANTIZAR QUE LOGRAREMOS MANTERNOS EN CUMPLIMIENTO CON LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

NUESTROS CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO NOS EXIGEN CUBRIR EL SERVICIO DE NUESTRA DEUDA, NOS IMPONEN COSTOS DE REFINANCIAMIENTO Y CONTIENEN DISPOSICIONES RESTRICTIVAS POR LO QUE RESPECTA A NUESTRAS OPERACIONES, LO CUAL PODRÁ AFECTAR NUESTRAS POLÍTICAS OPERATIVAS Y EN CUANTO A DISTRIBUCIONES, ASÍ COMO EL PRECIO DE MERCADO DE NUESTROS CBFIS. LOS CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO QUE CELEBREMOS EN RELACIÓN CON NUESTRAS PROPIEDADES, ASÍ COMO LOS CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO VIGENTES QUE ASUMIREMOS COMO PARTE DE LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, INCLUYEN O PODRÁN INCLUIR LÍNEAS DE CRÉDITO Y OTROS TIPOS DE DEUDA INCURRIDA AL NIVEL DE NUESTRAS PROPIEDADES, TALES COMO CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y CONTRATOS DE GARANTÍA. ES POSIBLE QUE NOS VEAMOS OBLIGADOS A DESTINAR UNA PARTE SUSTANCIAL DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR NUESTRAS OPERACIONES A CUBRIR LOS PAGOS DE PRINCIPAL E INTERESES PREVISTOS EN DICHS CONTRATOS, LO CUAL REDUCIRÁ EL IMPORTE DE LOS RECURSOS DISPONIBLES PARA EFECTUAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS, PARA USO EN RELACIÓN CON NUESTRAS OPERACIONES E INVERSIONES EN ACTIVOS, PARA DESARROLLAR FUTURAS OPORTUNIDADES DE NEGOCIOS, O PARA OTROS FINES. ESTIMAMOS QUE AL MOMENTO DE CIERRE DE LA OFERTA GLOBAL Y LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, NUESTRA DEUDA INSOLUTA ASCENDERÁ A USD\$615.1 MILLONES (INCLUYENDO LA DEUDA INSOLUTA POR USD\$556.7 MILLONES QUE ASUMIREMOS COMO PARTE DE LA ADQUISICIÓN DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL DE BIENES RAÍCES Y LA DISPOSICIÓN DE USD\$58.4 MILLONES QUE EFECTUAREMOS CON CARGO A NUESTRO NUEVO CRÉDITO REVOLVENTE POR USD\$250.0 MILLONES). ADEMÁS, TENDREMOS LA CAPACIDAD DE DISPONER DE USD\$191.6 MILLONES ADICIONALES DE CONFORMIDAD CON NUESTRO CRÉDITO REVOLVENTE. VÉASE LA SECCIÓN “COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN - OBLIGACIONES Y COMPROMISOS CONTRACTUALES - OBLIGACIONES CON NUESTROS ACREEDORES”. DE NUESTROS USD\$615.1 MILLONES QUE SE ENCONTRARÁN INSOLUTOS A LA FECHA DE CIERRE DE LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, USD\$58.4 MILLONES PROVENDRÁN DEL CRÉDITO REVOLVENTE (Y LOS APROXIMADAMENTE USD\$191.6 MILLONES DISPONIBLES AL AMPARO DE NUESTRO CRÉDITO REVOLVENTE DE USD\$250.0 MILLONES, CUANDO SEAN DISPUESTOS), Y DEVENGAN INTERESES A TASAS VARIABLES Y ES POSIBLE QUE EN EL FUTURO CELEBREMOS CONTRATOS DE CRÉDITO O INCURRAMOS EN DEUDA QUE DEVENGUE INTERESES A TASAS VARIABLES. POR LO TANTO, LOS AUMENTOS DE LAS TASAS DE INTERÉS PODRÍAN DAR LUGAR A UN INCREMENTO EN EL MONTO DE NUESTROS PAGOS DE INTERESES A MENOS QUE LOGREMOS CELEBRAR OPERACIONES DE COBERTURA EFICACES CON RESPECTO A LA TOTALIDAD DE DICHA DEUDA. EN EL SUPUESTO DE QUE NOS VEAMOS EN LA NECESIDAD DE REFINANCIAR NUESTRA DEUDA VIGENTE DURANTE ÉPOCAS DE AUMENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS, CONTRACCIÓN DEL MERCADO CREDITICIO O INESTABILIDAD EN LOS MERCADOS FINANCIEROS, PODRÍAMOS VERNOS EN LA IMPOSIBILIDAD DE REFINANCIAR NUESTRA DEUDA O VERNOS OBLIGADOS A REFINANCIARLA A TASAS DE INTERÉS MÁS ALTAS O EN TÉRMINOS MENOS ATRACTIVOS, LO CUAL PODRÍA TENER UN EFECTO MATERIAL ADVERSO EN NOSOTROS. EL CRÉDITO REVOLVENTE CONTENDRÁ Y TODOS LOS CONTRATOS DE CRÉDITO QUE CELEBREMOS PODRÁN IMPONERNOS OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER ACOSTUMBRADAS EN ESTE TIPO DE OPERACIONES, QUE ENTRE OTRAS COSAS PUEDEN LIMITAR NUESTRA CAPACIDAD PARA (I) ADQUIRIR O VENDER ACTIVOS O LÍNEAS DE NEGOCIOS; (II) INCURRIR EN DEUDA ADICIONAL; (III) EFECTUAR INVERSIONES EN ACTIVOS; (IV) CONSTITUIR GRAVÁMENES SOBRE NUESTROS ACTIVOS; (V) EFECTUAR INVERSIONES O ADQUISICIONES; (VI) CELEBRAR OPERACIONES QUE DEN COMO RESULTADO UN CAMBIO DE CONTROL; O (VII) EFECTUAR DISTRIBUCIONES SIN EL CONSENTIMIENTO DE NUESTROS ACREEDORES. ADEMÁS, DE CONFORMIDAD CON ALGUNOS DE NUESTROS CONTRATOS DE CRÉDITO, EN EL SUPUESTO DE QUE NUESTRO

ADMINISTRADOR RENUNCIE O SEA REMOVIDO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y NO LOGREMOS ENCONTRAR A UN ADMINISTRADOR SUSTITUTO QUE SEA APROBADO POR LOS ACREEDORES DE DICHOS CRÉDITOS (QUIENES NO PODRÁN NEGAR O DEMORARSE EN OTORGAR SU CONSENTIMIENTO SI CAUSA JUSTIFICADA), O SI EL ADMINISTRADOR DEJA DE SER UN ADMINISTRADOR APROBADO CONFORME A DICHOS CRÉDITOS (CAUSANDO UN “CAMBIO DE CONTROL”) ENTONCES LOS ACREEDORES DE DICHOS CRÉDITOS TENDRÁN DERECHO DE DECLARARNOS EN INCUMPLIMIENTO. POR OTRA PARTE, ALGUNOS DE NUESTROS CONTRATOS DE CRÉDITO EXIGEN QUE EL ACREDITADO MANTENGA UNA RAZÓN CRÉDITO/VALOR MÁXIMA, UN CAPITAL TOTAL MÍNIMO, UNA RAZÓN DE COBERTURA DEL SERVICIO LA DEUDA MÍNIMA Y UN ÍNDICE MÍNIMO DE OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE INTEGRAN NUESTRO PORTAFOLIO. EL CRÉDITO REVOLVENTE TAMBIÉN NOS OBLIGARÁ A MANTENER CIERTAS RAZONES Y A CUMPLIR CON CIERTAS PRUEBAS FINANCIERAS. VÉASE LA SECCIÓN “COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN—OBLIGACIONES Y COMPROMISOS CONTRACTUALES—OBLIGACIONES CON NUESTROS ACREEDORES - CRÉDITO REVOLVENTE”. LA FALTA DE OBSERVANCIA DE CUALQUIERA DE ESTOS COMPROMISOS, INCLUYENDO LAS RAZONES DE COBERTURA FINANCIERA, PODRÍA CONSTITUIR UNA CAUSAL DE INCUMPLIMIENTO O DAR LUGAR AL VENCIMIENTO DE TODA O PARTE DE LA DEUDA RELACIONADA CON NUESTRAS PROPIEDADES EN UN MOMENTO EN EL QUE NO PODAMOS OBTENER FINANCIAMIENTO PARA PAGAR DICHA DEUDA EN TÉRMINOS ATRACTIVOS O EN LO ABSOLUTO, LO CUAL PODRÍA TENER UN EFECTO MATERIAL ADVERSO EN NOSOTROS. TENEMOS OBLIGACIONES QUE ESTÁN GARANTIZADAS POR PRÁCTICAMENTE TODOS NUESTROS ACTIVOS Y, POR LO TANTO, NUESTROS ACTIVOS Y DESEMPEÑO FINANCIERO PODRÍAN VERSE AFECTADOS EN FORMA ADVERSA SI NO EFECTUÁRAMOS LOS PAGOS NECESARIOS EN RELACIÓN CON NUESTRA DEUDA. CON BASE EN LAS SUPOSICIONES DESCRITAS EN LA SECCIÓN “DESTINO DE LOS RECURSOS”, ESTIMAMOS QUE EN LA FECHA DE CIERRE DE LA OFERTA GLOBAL EL MONTO PRINCIPAL INSOLUTO AL AMPARO DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO QUE ASUMIREMOS O CELEBRAREMOS COMO PARTE DE LAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, ASCENDERÁ A USD\$615.1 MILLONES, QUE INCLUYEN LA DISPOSICIÓN DE USD\$58.4 MILLONES CON CARGO AL CRÉDITO REVOLVENTE. LOS ACREEDORES BAJO ESTOS CONTRATOS DE CRÉDITO SON BENEFICIARIOS DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS SOBRE LAS PROPIEDADES QUE INTEGRAN NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL, Y SOBRE LOS FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR DICHAS PROPIEDADES. EN EL SUPUESTO DE QUE NO CUMPLAMOS DEBIDAMENTE CON NUESTRAS OBLIGACIONES DE SERVICIO DE NUESTRA DEUDA, NUESTROS ACREEDORES PODRÍAN EJECUTAR SUS DERECHOS DE GARANTÍA Y OBTENER LA ADJUDICACIÓN DE LAS PROPIEDADES RESPECTIVAS. POR LO TANTO, CUALQUIER INCUMPLIMIENTO CON NUESTRAS OBLIGACIONES DE DEUDA PODRÍA DAR LUGAR A LA PÉRDIDA DE LA TOTALIDAD O PARTE DE NUESTRAS INVERSIONES. EN TANTO SUBSISTA CUALQUIER CAUSAL DE INCUMPLIMIENTO CON NUESTROS CONTRATOS DE CRÉDITO, TENDREMOS PROHIBIDO RECIBIR LOS FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR NUESTRAS PROPIEDADES, O NUESTRO DERECHO A RECIBIR DICHOS FLUJOS SE VERÁ LIMITADO. PREVEMOS QUE EN EL FUTURO INCURRIREMOS EN DEUDA ADICIONAL, TANTO A TASA FIJA COMO A TASA VARIABLE, PARA FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES ADICIONALES, LO CUAL INCREMENTARÁ NUESTRO TOTAL DE DEUDA. LA CONTRATACIÓN DE DICHA DEUDA O EL INCUMPLIMIENTO DE NUESTRAS OBLIGACIONES CON LA MISMA PODRÍAN DAR LUGAR A LA CONSTITUCIÓN DE PRENDAS, GRAVÁMENES U OTROS DERECHOS DE GARANTÍA SOBRE LOS ACTIVOS DE NUESTRO FIDEICOMISO, Y DICHOS DERECHOS DE GARANTÍA PODRÍAN SER PREFERENTES A LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS.

EXISTEN POSIBLES CONFLICTOS DE INTERESES ENTRE NUESTRO FIDEICOMISO, PROLOGIS, NUESTRO ADMINISTRADOR Y EL COMITÉ TÉCNICO. EN VIRTUD DE QUE (I) NUESTRO ADMINISTRADOR ES UNA AFILIADA DE PROLOGIS, (II) TODOS LOS MIEMBROS DEL EQUIPO DIRECTIVO DE NUESTRO ADMINISTRADOR SON FUNCIONARIOS DE PROLOGIS Y (III) TODOS LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO (SALVO LOS NOMBRADOS POR LOS TENEDORES (O GRUPOS DE TENEDORES) DE CBFIS QUE REPRESENTEN EL 10% O MÁS DE NUESTROS CBFIS EN CIRCULACIÓN) SERÁN NOMBRADOS POR NUESTRO ADMINISTRADOR E INCLUIRÁN A FUNCIONARIOS DE PROLOGIS, ESTAMOS SUJETOS A POSIBLES CONFLICTOS DE INTERESES POR LO QUE RESPECTA AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE DICHAS ENTIDADES PARA CON NUESTRO FIDEICOMISO. PROLOGIS ES UN ADMINISTRADOR Y DESARROLLADOR DE INSTALACIONES INDUSTRIALES A NIVEL GLOBAL Y CUENTA CON UNA AMPLIA GAMA DE INVERSIONES E INTERESES DE NEGOCIOS, ALGUNOS DE LOS CUALES ES PROBABLE QUE COMPITAN O SE ENCUENTREN EN CONFLICTO CON LOS INTERESES DE NUESTRO FIDEICOMISO O DE LOS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS. DE CONFORMIDAD CON LO DESCRITO EN LA SECCIÓN "ESTRUCTURA Y FORMACIÓN - APORTACIÓN DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL - PROPIEDADES EXCLUIDAS", LOS NEGOCIOS DE PROLOGIS EN MÉXICO ACTUALMENTE INCLUYEN NUEVE INMUEBLES INDUSTRIALES CLASE A QUE NO SERÁN APORTADOS A NUESTRO FIDEICOMISO. PROLOGIS SEGUIRÁ SIENDO PROPIETARIO Y ADMINISTRADOR DE ALGUNAS DE LAS ESTAS PROPIEDADES EXCLUIDAS; Y SEGÚN LO DESCRITO MÁS ADELANTE, ALGUNOS MIEMBROS DE NUESTRO EQUIPO DIRECTIVO TAMBIÉN SON MIEMBROS DEL EQUIPO DIRECTIVO Y/O EL COMITÉ TÉCNICO, SEGÚN APLIQUE, DE OTRAS ENTIDADES ADMINISTRADAS POR PROLOGIS. ADEMÁS PROLOGIS TIENE LA INTENCIÓN DE SEGUIR DESARROLLANDO INSTALACIONES INDUSTRIALES EN MÉXICO Y NO ESTÁ OBLIGADO A OFRECERNOS NINGUNA DE DICHAS PROPIEDADES EN VIRTUD DE NUESTRO DERECHO DE PREFERENCIA O POR CUALQUIER OTRO MOTIVO. EN EL SUPUESTO DE QUE PROLOGIS, NUESTRO ADMINISTRADOR O EL COMITÉ TÉCNICO ACTÚE O RECIBA INSTRUCCIONES DE ACTUAR EN INTERÉS PROPIO O DE MANERA QUE PONGA EN RIESGO LOS INTERESES DE NUESTRO FIDEICOMISO Y DEL RESTO DE LOS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS, NUESTRO DESEMPEÑO FINANCIERO PODRÍA VERSE AFECTADO EN FORMA ADVERSA Y SIGNIFICATIVA. DICHOS CONFLICTOS DE INTERESES PODRÍAN INCLUIR LO SIGUIENTE: (A) LOS CONVENIOS DE APORTACIÓN FUERON NEGOCIADOS POR PERSONAS RELACIONADAS. NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL DE BIENES RAÍCES NOS SERÁ APORTADO POR AFILIADAS DE PROLOGIS Y ES POSIBLE QUE EN EL FUTURO ADQUIRAMOS INMUEBLES ADICIONALES QUE PERTENEZCAN A AFILIADAS DE PROLOGIS. EN VIRTUD DE QUE ESTAS APORTACIONES Y/O ADQUISICIONES NO SE NEGOCIARON EN TÉRMINOS DE MERCADO Y NO SE OBTUVO NINGÚN AVALÚO INDEPENDIENTE CON RESPECTO A NUESTRAS PROPIEDADES, EXISTEN POSIBLES CONFLICTOS DE INTERESES CON RESPECTO A LA NEGOCIACIÓN DEL PRECIO PAGADERO POR NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL Y AL RESTO DE LOS TÉRMINOS. POR LO TANTO, LOS TÉRMINOS DE LA APORTACIÓN O ADQUISICIÓN DE UNA DETERMINADA PROPIEDAD PUEDEN SER MENOS FAVORABLES QUE LOS TÉRMINOS QUE SE HABRÍAN ESTABLECIDO SI LOS MISMOS SE HUBIESEN NEGOCIADO COMO PARTE DE UNA OPERACIÓN ENTRE PERSONAS NO RELACIONADAS. ADEMÁS, DEBIDO A NUESTRO DESEO DE MANTENER UNA RELACIÓN CONTINUA CON PROLOGIS Y SUS AFILIADAS, ES POSIBLE QUE NO HAGAMOS VALER NUESTROS DERECHOS CONFORME A LOS CONVENIOS DE APORTACIÓN O ADQUISICIÓN QUE HEMOS CELEBRADO O QUE CELEBREMOS EN EL FUTURO CON AFILIADAS DE PROLOGIS, O QUE NO LOS HAGAMOS VALER CON LA SUFICIENTE FUERZA; (B) NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN FUE NEGOCIADO POR PERSONAS RELACIONADAS. NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN NO SE NEGOCIÓ EN TÉRMINOS DE MERCADO Y, POR LO TANTO, INVOLUCRA CIERTOS CONFLICTOS DE INTERESES POR LO QUE RESPECTA A LA NEGOCIACIÓN DE ALGUNOS DE SUS TÉRMINOS, INCLUYENDO LOS

HONORARIOS PAGADEROS A NUESTRO ADMINISTRADOR Y EL PROCEDIMIENTO APLICABLE A LA REMOCIÓN DEL MISMO. POR LO TANTO, LOS TÉRMINOS DE NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PUEDEN SER MENOS FAVORABLES QUE LOS TÉRMINOS QUE SE HABRÍAN ESTABLECIDO SI LOS MISMOS SE HUBIESEN NEGOCIADO COMO PARTE DE UNA OPERACIÓN ENTRE PERSONAS NO RELACIONADAS. ADEMÁS, DEBIDO A NUESTRO DESEO DE MANTENER UNA RELACIÓN CONTINUA CON PROLOGIS Y SUS AFILIADAS, ES POSIBLE QUE NO HAGAMOS VALER NUESTROS DERECHOS CONFORME A NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN O QUE NO LOS HAGAMOS VALER CON LA SUFICIENTE FUERZA. POR OTRA PARTE, NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN SÓLO PUEDE DARSE POR TERMINADO EN LOS CASOS LIMITADOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN "ADMINISTRACIÓN—NUESTRO ADMINISTRADOR—REMOCIÓN; TERMINACIÓN";

(C) POSIBLES CONFLICTOS RELACIONADOS CON LOS HONORARIOS DE NUESTRO ADMINISTRADOR. ES POSIBLE QUE EN ALGUNAS OCASIONES LAS DECISIONES DE NUESTRO ADMINISTRADOR SEAN CONTRARIAS AL MEJOR DE LOS INTERESES DE NUESTRO FIDEICOMISO O NO ESTÉN TOTALMENTE ALINEADAS CON DICHO INTERÉS. LOS HONORARIOS QUE PAGAREMOS A NUESTRO ADMINISTRADOR PODRÍAN INFLUIR EN SUS DECISIONES CON RESPECTO A NUESTRAS ACTIVIDADES. ENTRE OTRAS COSAS, ESTA CONTRAPRESTACIÓN PODRÍA AFECTAR EL JUICIO DE NUESTRO ADMINISTRADOR CON RESPECTO A LA OFERTA DE CBFIS ADICIONALES, ASÍ COMO LA CELEBRACIÓN DE ADQUISICIONES O VENTAS FUTURAS, O LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ACTUALES O FUTUROS DE NUESTROS CLIENTES. LOS HONORARIOS RECIBIDOS POR NUESTRO ADMINISTRADOR EN RELACIÓN CON LAS OPERACIONES QUE INVOLUCREN EL MANEJO DE NUESTROS ACTIVOS Y LA ADMINISTRACIÓN DE NUESTRAS PROPIEDADES Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, NO NECESARIAMENTE SE BASAN EN LA CALIDAD A LARGO PLAZO DE LA INVERSIÓN O EL ARRENDAMIENTO O EN LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS PRESTADOS A NUESTRO FIDEICOMISO. ADEMÁS, ALGUNOS DE LOS HONORARIOS DE NUESTRO ADMINISTRADOR SE BASAN EN SU DESEMPEÑO Y ESTA FORMA DE COMPENSACIÓN PODRÍA FOMENTAR LA CELEBRACIÓN DE CIERTAS ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS, CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y OTRAS OPERACIONES O ACTIVIDADES RELACIONADAS CON NUESTRAS OPERACIONES POR LAS QUE PAGUEMOS UN PRECIO O INCURRAMOS EN UN RIESGO EXCESIVO. VÉASE LA SECCIÓN "ADMINISTRACIÓN—NUESTRO ADMINISTRADOR—CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN—HONORARIOS", ADICIONALMENTE SEGÚN SE DESCRIBE MAS ADELANTE, LAS AFILIADAS DE PROLOGIS, EN SU CALIDAD DE TENEDORES DE CBFIS PODRÁN PARTICIPAR Y VOTAR EN ASAMBLEAS DE TENEDORES EN LAS QUE SE PROPONGA LA MODIFICACIÓN (INCLUYENDO INCREMENTOS) DE LAS COMISIONES U HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR

(D) AFILIADAS DE PROLOGIS Y NUESTRO ADMINISTRADOR PUDIERAN IMPLEMENTAR ESTRATEGIAS DE NEGOCIOS SIMILARES A LAS DE NUESTRO FIDEICOMISO Y ES POSIBLE QUE COMPITAN CON NOSOTROS CON EL MISMO EN EL FUTURO. PROLOGIS MÉXICO FONDO LOGÍSTICO, ACTUALMENTE E HISTÓRICAMENTE SE HA CONCENTRADO EXCLUSIVAMENTE EN LA PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE INSTALACIONES INDUSTRIALES CLASE A EN MÉXICO. ADEMÁS, DESPUÉS DE LA TERMINACIÓN DE LA OFERTA GLOBAL, AMBOS PROLOGIS MÉXICO FONDO LOGÍSTICO, ASÍ COMO PROLOGIS CONTINUARÁN SIENDO PROPIETARIOS Y OPERANDO ALGUNAS NAVES INDUSTRIALES EN MÉXICO QUE NO SERÁN APORTADAS AL FIDEICOMISO BAJO NUESTRAS OPERACIONES DE FORMACIÓN, SEGÚN SE DESCRIBE BAJO LA SECCIÓN DE "ESTRUCTURA Y OPERACIÓN-APORTACIÓN DE LA PROPIEDADES DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL-PROPIEDADES EXCLUIDAS." NO PODEMOS ASEGURAR QUE ESTAS ENTIDADES NO COMPETIRÁN CON NOSOTROS, YA SEA CON RESPECTO A NUESTROS CLIENTES CONFORME A LO DESCRITO ABAJO O EN CUALQUIER OTRO SENTIDO;

(E) COMPETENCIA CON RESPECTO A LAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN. ES POSIBLE QUE TENGAMOS QUE COMPETIR CON OTRAS ENTIDADES DE PROLOGIS PARA CAPTURAR LAS OPORTUNIDADES DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES QUE SE PRESENTEN; Y

NUESTRO ADMINISTRADOR PODRÍA VERSE SUJETO A CONFLICTOS DE INTERESES SI COMPITE EN CONTRA DE DICHAS ENTIDADES EN NUESTRA REPRESENTACIÓN. EN CONSECUENCIA, ES POSIBLE QUE NO LOGREMOS O NO TENGAMOS OPORTUNIDAD DE ADQUIRIR PROPIEDADES ATRACTIVAS QUE TAMBIÉN LES INTERESEN A OTRAS ENTIDADES DE PROLOGIS. AUNQUE DE CONFORMIDAD CON LO DESCRITO EN LA SECCIÓN "POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES—POLÍTICAS DE INVERSIÓN—DERECHO DE PREFERENCIA", PROLOGIS NOS HA OTORGADO UN DERECHO DE PREFERENCIA PARA ADQUIRIR CIERTAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN CUANDO SEAN PUESTAS A LA VENTA POR TERCEROS EN MÉXICO. EXISTEN ALGUNAS LIMITACIONES A DICHO DERECHO, POR LO TANTO, NO PODEMOS GARANTIZAR QUE TENDREMOS ACCESO A TODAS LAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN ATRACTIVAS QUE TAMBIÉN SEAN IDENTIFICADAS POR PROLOGIS; (F) COMPETENCIA CON RESPECTO A CLIENTES. TAMBIÉN PODRÍAMOS COMPETIR CON OTRAS ENTIDADES RELACIONADAS CON O ADMINISTRADAS POR PROLOGIS, PARA ATRAER CLIENTES. AUNQUE DE CONFORMIDAD CON LO DESCRITO EN LA SECCIÓN "POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES—POLÍTICAS DE INVERSIÓN—DERECHO DE PREFERENCIA", PROLOGIS NOS HA OTORGADO Y SE HA OBLIGADO A CAUSAR QUE SUS AFILIADAS NOS OTORGUEN UN DERECHO DE PREFERENCIA PARA ADQUIRIR CIERTAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN MÉXICO CUANDO Y SI DECIDEN ENAJENAR DICHAS PROPIEDADES, EXISTEN LIMITACIONES SIGNIFICATIVAS A DICHO DERECHO TALES COMO: (I) LA FALTA DE RECURSO CONTRA EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE EN CASO QUE PROLOGIS NO LOGRE CAUSAR QUE DICHAS ENTIDADES CUMPLAN CON LOS COMPROMISOS ASUMIDOS POR PROLOGIS EN VIRTUD DEL DERECHO DE PREFERENCIA; (II) LA VENTA DE 628,000 PIES CUADRADOS QUE SON PROPIEDAD DE UNA ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN (*JOINT VENTURE*) ENTRE PROLOGIS MÉXICO FONDO LOGÍSTICO Y LAS AFILIADAS DE PROLOGIS REQUIERE LA APROBACIÓN PREVIA DEL COMITÉ TÉCNICO DE DICHA ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN (*JOINT VENTURE*) LA CUAL PODRÍAMOS NO OBTENER Y (III) EL DOCUMENTO MEDIANTE EL CUAL SE OTORGA EL DERECHO DE PREFERENCIA NO CONTEMPLA PENALIDADES PARA PROLOGIS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, POR LO QUE ES POSIBLE QUE TAMPOCO PUEDAN RECLAMARSE CANTIDADES (INCLUYENDO DAÑOS Y PERJUICIOS) A PROLOGIS EN DICHO SUPUESTO. POR LO TANTO, ES POSIBLE QUE NO TENGAMOS ACCESO A LA ADQUISICIÓN DE LAS PROPIEDADES OBJETO DEL DERECHO DE PREFERENCIA QUE SE DESCRIBE EN LA SECCIÓN "POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES-POLÍTICAS DE INVERSIÓN-DERECHO DE PREFERENCIA", Y QUE NO PODAMOS RECLAMAR PAGO O COMPENSACIÓN ALGUNA A NINGUNA PERSONA. COMO ALTERNATIVA, PODRÍAMOS OPTAR POR NO COMPRAR UNA O VARIAS DE LAS PROPIEDADES QUE NOS SEAN OFRECIDAS COMO RESULTADO DE NUESTRO DERECHO DE PREFERENCIA. EN CUYOS CASOS, PODEMOS COMPETIR POR CLIENTES CON LAS ENTIDADES DE PROLOGIS QUE SEAN DUEÑAS DE INSTALACIONES INDUSTRIALES CLASE A Y OTRAS PROPIEDADES SIMILARES A LAS NUESTRAS; (G) DEDICACIÓN DE TIEMPO Y ATENCIÓN POR PARTE DEL EQUIPO DIRECTIVO DE NUESTRO ADMINISTRADOR. NUESTRO ADMINISTRADOR SE DEDICA A OTRAS ACTIVIDADES ADICIONALES A LA ADMINISTRACIÓN DE NUESTRO FIDEICOMISO Y, POR LO TANTO, NO SE DEDICARÁ EXCLUSIVAMENTE A ELLO. AUN CUANDO NO EXISTA NINGÚN CONFLICTO DE INTERESES DIRECTO, LOS DEMÁS NEGOCIOS E INVERSIONES DE PROLOGIS PODRÍAN DISTRAER EL TIEMPO Y LA ATENCIÓN DEDICADOS A NUESTRO FIDEICOMISO POR EL ADMINISTRADOR O POR LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, LO CUAL PODRÍA TENER UN EFECTO MATERIAL ADVERSO EN EL DESEMPEÑO DE SUS OBLIGACIONES PARA CON NUESTRO FIDEICOMISO Y, EN CONSECUENCIA, EN NUESTRO DESEMPEÑO FINANCIERO; (H) POSIBLES COINVERSIONES. ES POSIBLE QUE EFECTUEMOS INVERSIONES EN FORMA CONJUNTA CON OTROS FONDOS O VEHÍCULOS DE INVERSIÓN ADMINISTRADOS O PATROCINADOS POR AFILIADAS DE PROLOGIS; LA RELACIÓN CON DICHAS ENTIDADES PODRÍA INFLUIR EN LAS DECISIONES ADOPTADAS POR NUESTRO ADMINISTRADOR, EL

COMITÉ TÉCNICO O EL PERSONAL A CARGO DE DICHAS COINVERSIONES. A PESAR DE QUE HEMOS ADOPTADO POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CON RESPECTO A LA CELEBRACIÓN DE OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y A LOS CONFLICTOS DE INTERESES, NO PODEMOS GARANTIZAR QUE DICHAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS RESULTARÁN EFICACES PARA IMPEDIR QUE LOS CONFLICTOS DE INTERESES REALES O LOS POSIBLES CONFLICTOS DE INTERESES SE RESUELVAN EN TÉRMINOS DESFAVORABLES PARA NUESTRO FIDEICOMISO O PARA LOS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS. ADEMÁS, NO TENDREMOS RECURSO ALGUNO EN CONTRA DE PROLOGIS EN EL SUPUESTO DE QUE ÉSTE DECIDA DESARROLLAR, ADQUIRIR O ADMINISTRAR INSTALACIONES INDUSTRIALES QUE SE CONTRAPONGAN A NUESTRAS ESTRATEGIAS DE NEGOCIOS Y CRECIMIENTO. EN EL SUPUESTO DE QUE SURJA ALGÚN CONFLICTO DE INTERESES Y DE QUE EL MISMO SE RESUELVAN DE MANERA QUE SE OTORGE UN TRATAMIENTO FAVORABLE A LAS ENTIDADES O A LOS FONDOS AFILIADOS DE PROLOGIS O A LOS OTROS INTERESES DEL PERSONAL DE NUESTRO ADMINISTRADOR O DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, O DE MANERA QUE DAÑE LA REPUTACIÓN DE NUESTRO FIDEICOMISO, NUESTRO DESEMPEÑO OPERATIVO PODRÍA VERSE AFECTADO EN FORMA ADVERSA Y SIGNIFICATIVA.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo la Sección "Factores de Riesgo" del presente Prospecto.

Los CBFIs que se describen en el presente Prospecto se encuentran inscritos con el No. 2679-1.81-2014-017 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Fiduciario, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto también podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), y del Fiduciario Emisor en las direcciones: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y www.db.com/mexico/ respectivamente y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

Autorización para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores No. 153/106731/2014 de fecha 30 de mayo de 2014.

México, D.F. a 3 de junio de 2014

AVISO IMPORTANTE

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO EMISOR, EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

ÍNDICE

INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO	1
ESTIMACIONES FUTURAS	3
PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN	6
INFORMACIÓN FINANCIERA.....	6
ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA	6
INFORMACIÓN EN MATERIA DE DIVISAS	7
REDONDEO	8
INFORMACIÓN DE MERCADO Y SOBRE LA INDUSTRIA	8
UNIDADES DE MEDICIÓN	8
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	9
RESUMEN	18
PANORAMA GENERAL.....	18
VENTAJAS	19
OPORTUNIDADES DE MERCADO Y ESTRATEGIA DE NEGOCIOS	23
OPERACIONES DE FORMACIÓN	27
ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	28
LA OFERTA GLOBAL	31
RESUMEN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	37
FACTORES DE RIESGO	41
RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTRAS ACTIVIDADES Y OPERACIONES	41
RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTRA ESTRUCTURA Y ADMINISTRACIÓN	58
RIESGOS RELACIONADOS CON MÉXICO.....	64
RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTRO RÉGIMEN FISCAL	68
RIESGOS RELACIONADOS CON NUESTROS CBFIs	70
DESTINO DE LOS RECURSOS	73
CAPITALIZACIÓN	75
TIPO DE CAMBIO	77
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	79
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN	81
PANORAMA GENERAL	81
PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA	82
FACTORES QUE INFLUYEN EN NUESTROS RESULTADOS DE OPERACIÓN	83
FUTURAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS DE NUESTRO FIDEICOMISO	85
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	85
NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	86
RESULTADOS DE OPERACIÓN HISTÓRICOS DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL	88
LIQUIDEZ Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO.....	91
INVERSIONES DE CAPITAL	92
OBLIGACIONES Y COMPROMISOS CONTRACTUALES.....	92
OPERACIONES NO REFLEJADAS EN EL BALANCE.....	102
REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS CON RESPECTO AL RIESGO DE MERCADO	102

PANORAMA DE LA INDUSTRIA.....	104
LA ECONOMÍA NACIONAL	104
TENDENCIAS ECONÓMICAS QUE BENEFICIAN A LA INDUSTRIA DE LOS SERVICIOS DE LOGÍSTICA	106
PANORAMA DEL MERCADO NACIONAL PARA LOS SERVICIOS DE LOGÍSTICA	109
MEJORÍA DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PAÍS.....	110
EXPANSIÓN CÍCLICA.....	111
NEGOCIO Y PROPIEDADES.....	115
PANORAMA GENERAL.....	115
VENTAJAS	116
OPORTUNIDADES DE MERCADO Y ESTRATEGIA DE NEGOCIOS	120
PROPIEDADES	122
MERCADOS GEOGRÁFICOS	123
DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES MERCADOS GEOGRÁFICOS.....	124
CLIENTES	128
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	130
EDAD Y TAMAÑO DE NUESTRAS PROPIEDADES.....	131
PROPIEDADES EXCLUIDAS	132
ADMINISTRACIÓN DE LAS PROPIEDADES.....	132
INVERSIONES EN ACTIVOS	132
DESARROLLO.....	133
ADQUISICIONES.....	133
VENTAS DE ACTIVOS	133
PATROCINIO DE PROLOGIS.....	134
RÉGIMEN LEGAL	136
ACERCA DE LAS FIBRAS	139
GENERAL	139
PRINCIPALES BENEFICIOS DE LAS INVERSIONES EN FIBRAS EN COMPARACIÓN CON OTRAS INVERSIONES.....	140
TRANSMISIONES DE CBFIS	141
ESTRUCTURA Y FORMACIÓN.....	142
PANORAMA GENERAL.....	142
NUESTRA CREACIÓN	142
NUESTRA ESTRUCTURA	142
APORTACIÓN DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL DE BIENES RAÍCES	143
CONVENIOS DE APORTACIÓN	143
PROPIEDADES EXCLUIDAS	144
PAGO DE CIERTO ENDEUDAMIENTO RELACIONADO CON LAS PROPIEDADES APORTADAS	144
ASUNCIÓN DE CIERTAS DEUDAS RELACIONADAS CON LAS PROPIEDADES APORTADAS	144
NUEVO CONTRATO DE CRÉDITO REVOLVENTE CON CITIBANK, N.A.....	144
VALUACIÓN DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL.....	144
CONTRAPRESTACIÓN PAGADERA EN RELACIÓN CON NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL	145
PROCEDIMIENTOS DE CIERRE	145
CONSECUENCIAS DE LA OFERTA GLOBAL Y LAS OPERACIONES CONSTITUTIVAS	146
EL FIDEICOMITENTE.....	157
HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMITENTE	157
ACTIVIDAD PRINCIPAL	157
PRINCIPALES CLIENTES	157
EXPERIENCIA EN EL MERCADO DE CAPITALES.....	157

ESTRUCTURA CORPORATIVA	157
DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS.....	157
ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMITENTE	157
OBJETO SOCIAL.....	158
PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES.....	159
ADMINISTRACIÓN	160
COMITÉ TÉCNICO	160
RESUMEN DE NUESTROS PRINCIPALES ÓRGANOS DE GOBIERNO CORPORATIVO Y SUS FUNCIONES	184
POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES.....	189
POLÍTICAS DE INVERSIÓN	189
POLÍTICAS CON RESPECTO A OTRAS ACTIVIDADES	191
PRINCIPALES TENEDORES	194
CIERTAS RELACIONES Y OPERACIONES RELACIONADAS	195
NUESTRO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.....	195
OPERACIONES DE FORMACIÓN; APORTACIÓN DE NUESTRO PORTAFOLIO INICIAL	195
PAGO DE CIERTO ENDEUDAMIENTO RELACIONADO CON LAS PROPIEDADES APORTADAS	195
CONFLICTOS DE INTERESES	196
OTRAS PROPIEDADES ADMINISTRADAS POR PROLOGIS; DERECHO DE PREFERENCIA OTORGADO POR PROLOGIS	196
TENENCIAS DE CBFIS; COMITÉ TÉCNICO.....	196
OTRAS OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	197
DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE CIERTAS DISPOSICIONES DE NUESTRO CONTRATO DE FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE	198
GENERAL	198
CBFIS.....	198
CAMBIOS EN LOS CBFIS; OTROS VALORES; DERECHOS DEL TANTO; AMORTIZACIÓN	199
EL REPRESENTANTE COMÚN	200
PATRIMONIO INICIAL	201
EL FIDUCIARIO	202
ASAMBLEAS DE TENEDORES DE NUESTROS CBFIS	203
DERECHOS DE VOTO.....	204
REGISTRO Y TRANSMISIÓN	207
DISTRIBUCIONES.....	208
VALUACIÓN.....	208
VIGENCIA Y TERMINACIÓN	208
LIQUIDACIÓN	208
PROTECCIONES OTORGADAS POR EL CONTRATO DE FIDEICOMISO A LOS TENEDORES MINORITARIOS DE CBFIS	209
OTRAS DISPOSICIONES.....	209
EL MERCADO DE VALORES.....	211
COTIZACIÓN EN LA BMV	211
REGULACIÓN DEL MERCADO	212
LEY DEL MERCADO DE VALORES.....	212
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES	216
REQUISITOS PARA OBTENER Y MANTENER LA INSCRIPCIÓN Y EL LISTADO	216
OBLIGACIONES DE ENTREGA DE INFORMACIÓN.....	217

SUSPENSIÓN DE LAS COTIZACIONES	218
RÉGIMEN FISCAL.....	227
CIERTAS CONSIDERACIONES FISCALES FEDERALES	227
CONSECUENCIAS FISCALES DE LAS INVERSIONES EN LOS CBFIS	227
PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	231
CONTADORES INDEPENDIENTES.....	237
ÍNDICE DE LOS ESTADOS COMBINADOS DE RESULTADOS DE PROPOSITO ESPECIAL ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO.....	238
DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO.....	239
GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	240
FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.....	241
NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA EN MÉXICO	244
OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES	246
PERSONAS RESPONSABLES	247
ANEXOS.....	257
(I) ESTADOS COMBINADOS DE RESULTADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL	257
(II) OPINIÓN LEGAL	257
(III) TÍTULO	257
(IV) CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	257
(V) OPINIÓN FISCAL	257
(VI) CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN.....	257
(VII) INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN.....	257

INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO

El orden de la información contenida en el presente Prospecto tiene la finalidad de cumplir con los requisitos de divulgación de información establecidos en la Circular de Emisoras, así como procurar la mayor similitud con el memorándum de oferta utilizado en el extranjero para efectos de la Oferta Internacional. La siguiente tabla muestra las secciones del Prospecto que contienen la información exigida por la legislación aplicable:

TABLA DE REFERENCIA

<u>Información Requerida</u>	<u>Sección del Prospecto</u>
1. Información General	<i>"Información Incluida en el Prospecto"</i>
(a) Glosario de Términos y Definiciones	<i>"Glosario de Términos y Definiciones"</i>
(b) Resumen Ejecutivo	<i>"Resumen"</i>
(c) Factores de Riesgo	<i>"Factores de Riesgo"</i>
(d) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	<i>"Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso"</i>
(e) Documentos de Carácter Público	<i>"Documentos de Carácter Público"</i>
2. La Oferta	<i>"La Oferta Global"</i>
(a) Características de los Valores	<i>"La Oferta Global"</i>
(b) Destino de los Fondos	<i>"Destino de los Recursos"</i>
(c) Plan de Distribución	<i>"Plan de Distribución"</i>
(d) Gastos Relacionados con la Oferta	<i>"Gastos Relacionados con la Oferta"</i>
(e) Funciones del Representante Común	<i>"Funciones del Representante Común"</i>
(f) Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	<i>"Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta"</i>
3. La Operación de Bursatilización	<i>"Resumen" – "Estructura y Formación"</i>
(a) Descripción General	<i>"Resumen"</i>
(b) Patrimonio del Fideicomiso	<i>"Negocio y Propiedades – "Propiedades"</i>
(i) Descripción de los Activos Fideicomitados	<i>"Negocio y Propiedades – "Propiedades"</i>
(ii) Evolución de los Activos Fideicomitados, incluyendo sus Ingresos	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera de los Resultados de Operación – Resultados de Operación Históricas de Nuestro Portafolio Inicial de Propiedades"</i>
(iii) Contratos y Acuerdos	<i>"Descripción de nuestros CBFIs y de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso y la Legislación Aplicable" y "Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas – El Contrato de Administración"</i>
(iv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	<i>"El Fideicomitente – Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales"</i>
(c) Estimaciones futuras	<i>"Estimaciones Futuras"</i>
(d) Fideicomitentes u originadores	<i>"El Fideicomitente"</i>
(e) Deudores Relevantes	<i>"Deudores Relevantes"</i>
(f) Administradores u Operadores	<i>"Administración – Nuestro Administrador"</i>
(g) Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores	<i>"Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores"</i>
4. Administración	<i>"Administración"</i>
(a) Auditores externos	<i>"Contadores Independientes"</i>

(b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés *“Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas – Otras Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Intereses”*

5. Personas Responsables

“Personas Responsables”

6. Anexos

- (a) Estados Financieros
- (b) Opinión legal
- (c) Título que ampara la Emisión
- (d) Contrato de Fideicomiso
- (e) Opinión Fiscal

ESTIMACIONES FUTURAS

Este prospecto contiene declaraciones con respecto al futuro. Dichas declaraciones incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa: (i) declaraciones con respecto a la situación financiera y los resultados de nuestra operación durante periodos futuros; (ii) declaraciones con respecto a nuestros planes, objetivos o fines, incluyendo por lo que respecta a nuestras operaciones; y (iii) explicaciones en cuanto a las presunciones en las que se basan dichas declaraciones. Las declaraciones con respecto al futuro contienen expresiones tales como “se propone”, “prevé”, “considera”, “puede”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “lineamiento”, “tiene la intención”, “planea”, “posible”, “predice”, “busca” y otras expresiones similares, aunque dichas expresiones no son las únicas que permiten identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones con respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y demás declaraciones con respecto al futuro no se cumplan. Se advierte a los inversionistas que existen diversos factores que podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma significativa de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro, incluyendo los siguientes:

- nuestras operaciones y estrategias de inversión en propiedades para usos industriales, pueden exponernos a riesgos del sector en el cual operamos, pero distintos a los de otras FIBRAS o sociedades que invierten en una gama más amplia de bienes raíces;
- las tendencias económicas en las industrias o los mercados en los que operamos;
- nuestra concentración en bienes raíces ubicados en México, incluyendo en la Ciudad de México y otras regiones del país;
- nuestra ausencia de historial operativo y la escasa experiencia del Administrador en la administración de FIBRAS;
- nuestra capacidad para cobrar las rentas pagaderas por nuestros clientes;
- el desempeño y la situación financiera de nuestros clientes;
- nuestra capacidad para generar flujos de efectivo suficientes para satisfacer nuestras futuras obligaciones de deuda y pagar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs;
- las limitaciones en cuanto a liquidez y otros aspectos operativos, derivados de las operaciones de financiamiento que celebremos;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento de terceros en términos favorables;
- la competencia en la industria y los mercados a los que estamos orientados;
- nuestra capacidad para arrendar o vender nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar el precio de nuestras rentas y los índices de ocupación de nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para adquirir propiedades estratégicas;

- nuestra capacidad para incursionar exitosamente en nuevos mercados;
- los pasivos contingentes derivados de las propiedades adquiridas;
- la falta de liquidez del mercado inmobiliario;
- nuestra capacidad para adquirir cobertura de seguros adecuada para nuestras propiedades;
- la legislación y la regulación gubernamental que nos son aplicables y la interpretación de dicha legislación y regulación, incluyendo las reformas al régimen legal y fiscal aplicable a las FIBRAS; las reformas a la legislación en materia ambiental, inmobiliaria y de uso del suelo; y los aumentos en las tasas de impuestos aplicables a los bienes raíces;
- nuestra capacidad para consumir la adquisición de todas o cualesquiera de las propiedades previstas;
- los desastres naturales y las demás condiciones que afecten a nuestras propiedades, tales como la existencia de condiciones nocivas para el medio ambiente;
- la existencia o posible existencia de conflictos de intereses entre nosotros, por una parte, y el Administrador y otras Afiliadas de Prologis, por otra parte;
- nuestra dependencia a la capacidad del Administrador para administrar las operaciones, implementar la estrategia de crecimiento y proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades;
- la situación general del mercado, la economía y el entorno político, especialmente en México, incluyendo el efecto del reciente desacelere económico en los mercados financieros a nivel global;
- la inflación, las tasas de interés y las fluctuaciones en el valor del Peso;
- el efecto de los cambios en los principios contables, la intervención de las autoridades reguladoras, las directrices emanadas del gobierno y la política monetaria o fiscal de México;
- nuestra capacidad para cumplir con los requisitos necesarios para ser considerado como un FIBRA; y
- los factores de riesgo descritos en la sección “Factores de Riesgo” de este prospecto.

En caso de que se materialice uno o más de cualquiera de los riesgos o factores inciertos antes descritos, o de que las presunciones en que se basan las declaraciones con respecto al futuro resulten incorrectas, los resultados reales podrían diferir de manera adversa y significativa de los resultados previstos, esperados, estimados, pronosticados o deseados. Los posibles inversionistas deben leer las secciones “Resumen”, “Factores de Riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” y “Negocios y propiedades” de este prospecto, para entender a fondo los factores que pueden afectar nuestro desempeño a futuro y los mercados en los que operamos.

Dados los anteriores riesgos, factores inciertos y presunciones, cabe la posibilidad de que no lleguen a ocurrir los hechos descritos en las declaraciones con respecto al futuro incluidos en este prospecto. Las

declaraciones con respecto al futuro únicamente son válidas a la fecha de este prospecto y no asumimos obligación alguna de actualizarlas en caso de que adquiramos nueva información o de los hechos o acontecimientos que ocurran. Además, de tiempo en tiempo pueden surgir factores adicionales que afecten nuestras actividades y es imposible predecir la totalidad de dichos factores, evaluar sus posibles efectos sobre nuestras operaciones o determinar la medida en que un determinado factor o una determinada serie de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma adversa y significativa de los expresados en las declaraciones con respecto al futuro. No podemos garantizar que cumpliremos con los planes, las intenciones o las expectativas manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro contenidas en este Prospecto. Además, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones con respecto a las tendencias o actividades previas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones con respecto al futuro —sean verbales, por escrito o en formato electrónico— imputables a nosotros o a nuestros representantes, están expresamente sujetas a las salvedades antes descritas.

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto exija algo distinto, las expresiones “nosotros” y “nuestros”, el término “el Emisor” y todas las expresiones que involucren el uso de la primera persona plural, se refieren al Fideicomiso emisor de los CBFIs. Referencias al término “el Fiduciario” son a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario de nuestro Fideicomiso. Referencias al término “Prologis” son a Prologis, Inc. y sus afiliadas, incluyendo ciertos vehículos de inversión en los que Prologis o sus afiliadas tienen una participación minoritaria. Referencias al término “el Administrador” son a Prologis Property México, S.A. de C.V. o cualquier otra filial de Prologis que asuma el carácter de Administrador del Fideicomiso.

Información financiera

Este Prospecto contiene información financiera y operativa histórica con respecto a las 177 propiedades para fines industriales que adquiriremos en virtud de las Operaciones de Formación. Anteriormente, estas propiedades estaban administradas por Prologis. En la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, nosotros adquiriremos derechos beneficiarios sobre dichas propiedades.

Este Prospecto contiene (i) los Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos no auditados de las 177 propiedades industriales que adquiriremos y que son administradas por Afiliadas de Prologis para los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 y (ii) los Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos auditados de las 177 propiedades industriales que adquiriremos y que son administradas por Afiliadas de Prologis para los años terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, incluyendo las Notas a los mismos (los “Estados Combinados de Propósito Especial”). Los Estados Combinados de Propósito Especial muestran los ingresos y gastos directos de operación históricos de dichas propiedades durante el período en que las mismas estuvieron administradas por Afiliadas de Prologis, considerando que los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades adquiridas por Prologis con posterioridad al 1 de enero de 2011 se incluyen a partir de la fecha en que Prologis adquirió dichas propiedades o invirtió en las mismas. Los Estados Combinados de Propósito Especial excluyen las partidas que no son directamente imputables a las propiedades, tales como la depreciación y amortización, los impuestos a la utilidad, los gastos en intereses por créditos hipotecarios, entre otras. Por ende, los Estados Combinados de Propósito Especial no pretenden reflejar detalladamente los ingresos y gastos de las propiedades ni son representativos de las operaciones reales de dichas propiedades durante los períodos presentados. Los Estados Combinados de Propósito Especial no necesariamente son indicativos de los resultados que hubiéramos obtenido si las propiedades hubieran operado como entidades independientes, ni son comparables con los estados financieros históricos completos de otras empresas inmobiliarias.

Los Estados Combinados de Propósito Especial para los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013 y para los años terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 se prepararon de acuerdo con las políticas contables descritas en la Nota 3 de los Estados Combinados de Propósito Especial, mismas que se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (por sus siglas en inglés, las “IFRS”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (por sus siglas en inglés, el “IASB”) para ayudarnos a cumplir con los requisitos establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”). Por tanto, es posible que los Estados Combinados de Propósito Especial no resulten de utilidad para ningún otro fin y difieren en ciertos aspectos de los estados financieros preparados de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB.

Estados Financieros Proforma

El presente Prospecto también incluye información financiera proforma no auditada al 31 de marzo de 2014 y para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y para el año terminado el 31 de diciembre de 2013, dando efectos a las Operaciones de Formación y la Oferta Global. La información financiera proforma no auditada está basada en la información financiera histórica contenida en los Estados Combinados de Propósito Especial y refleja ciertos ajustes proforma en relación con las Operaciones de Formación y con la Oferta Global como sigue: (i) Estados Financieros Proforma Condensados Consolidados de Posición Financiera no auditados al 31 de marzo de 2014 dando efectos a las Operaciones de Formación y a la Oferta Global como si éstos eventos hubieran ocurrido el 31 de marzo de 2014 y (ii) los Estados de Propósito Especial Proforma Condensados Consolidados de Operaciones no auditados para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y los Estados de Propósito Especial Proforma Condensados y Consolidados de Operaciones no auditados para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 que da efecto a las Operaciones de Formación y la Oferta Global como si dichos eventos hubieran ocurrido el 1 de enero de 2013. Los Estados Financieros Proforma Condensados Consolidados de Posición Financiera no auditados al 31 de marzo de 2014 y los Estados de Propósito Especial Proforma Condensados Consolidados de Operaciones no auditados para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron elaborados con base en ciertos ajustes a los Estados Combinados de Propósito Especial, relacionados con las propiedades que adquiriremos conforme a las Operaciones de Formación con los recursos obtenidos de dicha Oferta Global y que son colectivamente referidos en el presente como los “Estados Financieros Proforma no Auditados”.

Los Estados Financieros Proforma no Auditados son presentados para propósitos de conveniencia únicamente. Los ajustes hechos en los Estados Financieros Proforma no Auditados están basados en información disponible y supuestos que nosotros consideramos razonables. Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma no Auditados podrán variar dependiendo de entre otros factores, cambios en el precio justo de las propiedades de inversión a ser adquiridas, cambio en tasas de interés y cambios en nuestra estructura de capital. Para más información en los ajustes realizados para preparar los Estados Financieros Proforma no Auditados, ver las Notas a los Estados Financieros Proforma incluidos en otra parte del presente Prospecto. Los Estados Financieros Proforma no Auditados deberán ser leídos en conjunto con la información financiera incluida en otra parte de este Prospecto y en conjunto con los Estados Combinados de Propósito Especial y las Notas incluidas en este Prospecto. Los Estados Financieros Proforma no Auditados no son necesariamente indicativos de (i) como sería nuestra condición financiera si las Operaciones de Formación y la Oferta Global hubieran ocurrido el 31 de marzo de 2014, (ii) como serían nuestros resultados de operaciones si las Operaciones de Formación y la Oferta Global hubieran ocurrido el 1 de enero de 2013, o (iii) nuestra condición financiera futura o resultados de operaciones. Para más información en el uso de los recursos de la Oferta Global, ver “Destino de los Recursos”.

Información en materia de divisas

En este prospecto, el término “pesos”, la abreviatura “M.N.” y el signo “\$” se refieren a la moneda de curso legal en México; y el término “dólares” y el signo “USD\$” “EU” se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (los “Estados Unidos”).

Nuestra información financiera se prepara en pesos. Sin embargo, en virtud de que la mayoría de las transacciones que celebramos en el curso habitual de nuestras operaciones —incluyendo nuestros Contratos de Arrendamiento, operaciones de financiamiento e inversiones en inmuebles— están denominadas en dólares, nuestra moneda funcional es el dólar. Nuestros gastos en pesos se convierten a dólares al tipo de cambio vigente en la fecha de la operación correspondiente (el tipo de cambio utilizado puede representar un tipo de cambio promedio para el período respectivo). Posteriormente, nuestros ingresos y gastos se convierten de dólares a pesos al tipo de cambio promedio para el período al que se refiere la información financiera.

Este Prospecto contiene conversiones de ciertas cifras de pesos a dólares y viceversa, exclusivamente para fines de conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de que las cifras en pesos equivalen realmente o podrían convertirse a las correspondientes cifras en dólares o viceversa. A menos que se indique lo contrario, las cifras en dólares se convirtieron de pesos a dólares al tipo de cambio de \$13.0841 M.N por USD\$1.00, que corresponde al tipo de cambio al 31 de marzo de 2014 publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el día hábil siguiente al de su determinación. Para obtener información con respecto a los tipos de cambio históricos del peso frente al dólar, véase la sección “Tipos de cambio”.

Redondeo

Algunas de las cifras incluidas en este Prospecto están redondeadas. Como resultado de ello, es posible que los totales de algunas columnas no correspondan a la suma aritmética de las cifras que los preceden.

Información de mercado y sobre la industria

La información de mercado y el resto de la información estadística incluida en este Prospecto se basa en análisis realizados por Prologis a nivel interno y/o en publicaciones independientes sobre la industria, publicaciones del gobierno, reportes preparados por empresas de investigación de mercado y otras fuentes públicas independientes, incluyendo: la empresa de investigación de mercado sobre la industria logística Armstrong & Associates; el Banco de México; las instituciones de servicios financieros Bank of America y Citigroup; las empresas de servicios profesionales especializadas en la industria inmobiliaria Cushman & Wakefield, Green Street Advisors y Jones Lang LaSalle; el Banco de la Reserva Federal de Dallas; el Banco de la Reserva Federal de St. Louis; the Global 100, un *ranking* de sustentabilidad de industrias producido por Corporate Knights, Inc; Haver Analytics, una empresa de análisis económico; el Fondo Monetario Internacional; la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz, un grupo comercial; el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (el “INEGI”); la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (la “OCDE”); el Departamento del Censo de los Estados Unidos (*U.S. Bureau of the Census*); el Departamento de Análisis del Congreso de los Estados Unidos (*U.S. Congressional Research Service*); y el Banco Mundial.

Aunque en nuestra opinión todas estas fuentes son confiables, no hemos verificado en forma independiente la información correspondiente y no podemos garantizar que la misma—incluyendo la información derivada de los análisis efectuados a nivel interno por nosotros mismos y por Prologis— es correcta o completa. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta a como lo hacemos nosotros. La información relativa a la industria a la que nos dedicamos tiene la intención de servir a manera de lineamiento general, pero los lineamientos son imprecisos por naturaleza y, por tanto, advertimos a nuestros posibles inversionistas que no confíen exclusivamente en dicha información y, en particular, en la información basada en los análisis efectuados por Prologis.

Unidades de medición

La unidad estándar para la medición de la superficie o el área en el mercado inmobiliario de México es el metro cuadrado (m²), mientras que en los Estados Unidos es el pie cuadrado. A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este prospecto están expresadas en pies cuadrados. Diez pies cuadrados equivalen a aproximadamente 0.929 metros cuadrados. Es posible que algunos porcentajes y totales no sean iguales a su resultado aritmético debido a que algunas cifras están redondeadas.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Activos Inmobiliarios Significa, conjuntamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble; en cada caso, en los que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente a través del Fideicomiso Subsidiario o cualquiera de los Fideicomisos de Inversión.

Administrador significa Prologis Property México, S.A. de C.V., una *sociedad anónima de capital variable* y Afiliada de Prologis, actuando en su capacidad de administrador de conformidad con nuestro Contrato de Administración.

Afiliada significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona; en el entendido, que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán consideradas "Afiliadas" del Administrador

ARB o Área Rentable Bruta significa la superficie total de propiedades arrendables en de las propiedades que conformarán nuestro Portafolio Inicial al término del periodo de 12 meses, excluyendo estacionamiento exterior, espacio de maniobra, medido en pies cuadrados.

Arrendatario significa cualquier Persona que sea parte en un Contrato de Arrendamiento con derecho a ocupar o utilizar de cualquier otra forma las propiedades que forman parte de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso (así como cualquier subarrendatario de dicha parte).

Asamblea de Tenedores significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Auditor Externo significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.

Autoridad Gubernamental significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno

BMV significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

CBFIs significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

CBFIs Adicionales significa cualesquier CBFIs emitidos por el Fideicomiso en una Emisión Adicional, pública o privada, dentro o fuera de México.

CBFIs Iniciales significa los CBFIs emitidos por el Fiduciario en la Oferta Global.

Circular Única de Emisoras significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

CNBV significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Comisiones de Administración: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

Comité de Auditoría significa el comité de auditoría del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

Comité de Endeudamiento tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.10 del Contrato de Fideicomiso.

Comité de Prácticas significa el comité de prácticas del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

Comité Técnico significa el comité técnico del Fideicomiso.

Compradores Iniciales significa los compradores iniciales (*initial purchasers*) que celebren un contrato de compraventa (*purchase agreement*) regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la Oferta Internacional de CBFIs y a la Opción de Sobreasignación Internacional.

Contrato de Administración significa el contrato de administración celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo, incluyendo cualquier contrato de prestación de servicios de administración que se celebre con un Administrador sustituto, en su caso.

Contratos de Arrendamiento significa, los contratos de arrendamiento celebrados para la ocupación y uso de bienes inmuebles (así como cualquier subarrendamiento) que formen parte de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

Contrato de Fideicomiso significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo.

Control y Controlado tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

Cuentas del Fideicomiso significa las cuentas que el Fiduciario abra a su nombre incluyendo sin limitar: la Cuenta de Retención, la Cuenta de Distribución y las Cuentas Adicionales de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Daños tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso.

Demandas significa cualesquier reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse en contra de una Persona Cubierta.

Día Hábil significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

Distribución significa cada una de las distribuciones que el fiduciario debe realizar a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Documentos de la Operación significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.

Dólar, EU\$ o USD\$ significan la moneda de curso legal en Estados Unidos de América.

Emisión significa una emisión de CBFIs llevada a cabo por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.

Emisión Adicional significa cualquier emisión adicional de CBFIs, pública o privada, dentro o fuera de México aprobada por la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

Emisión Inicial significa (i) una oferta internacional de CBFIs Iniciales en Estados Unidos de América a “compradores institucionales calificados” (*qualified institutional buyers*), en operaciones exentas de registro de conformidad con la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos, y fuera de México y de Estados Unidos de América de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos, y (ii) una oferta pública inicial simultánea de CBFIs Iniciales en la BMV.

Endeudamiento significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, o instrumentos similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

Entidades Aportantes significa aquellas entidades que, directa o indirectamente, sean propietarios de las propiedades que conformarán nuestro Portafolio Inicial inmediatamente antes de la consumación de la Oferta Global y de las Operaciones de Formación y que aportarán dichas propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial, indirectamente a través de un fideicomiso subsidiario del Fideicomiso, al patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las Operaciones de Formación. Antes de la consumación de la Oferta Global y de las Operaciones de Formación, los derechos de propiedad en los Entidades Aportantes respectivos los tenían ciertas Afiliadas de Prologis y otros inversionistas.

Estabilizado(a) significa cualquier propiedad con al menos 90% (noventa por ciento) de ocupación.

Estados Combinados de Propósito Especial significa la referencia conjunta a (ii) los Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos no auditados de las 177 propiedades industriales que adquiriremos y que son administradas por Afiliadas de Prologis para los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 y (ii) los Estados Combinados de Propósito Especial de Ingresos y Gastos Directos de Operación Históricos auditados de las 177 propiedades industriales que adquiriremos y que son administradas por Afiliadas de Prologis para los años terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, incluyendo las Notas a los mismos.

Estados Financieros Proforma no Auditados significa la referencia conjunta a (i) los Estados Financieros Proforma Condensados y Consolidados de Posición Financiera no auditados al 31 de marzo de 2014 y (ii) los Estados de Propósito Especial Proforma Condensados y Consolidados de Operaciones no auditados para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y para el año anterior terminado el 31 de diciembre de 2013.

Fecha de Adquisición significa cualquier fecha en la que una adquisición de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomiso sea consumada.

Fecha de Negociación Inicial significa la fecha en la que los CBFIs cotizarán por primera vez en la BMV.

FIBRA significa, por sus siglas, un fideicomiso de inversión en bienes raíces autorizado conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Fideicomiso de Inversión significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México en el que el Fideicomiso mantenga una Inversión para adquirir, directa o indirectamente a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso de Inversión deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso de ingresos pasivos para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad gravada conforme a la LISR.

Fideicomisos Iniciales significa los fideicomisos de los cuales somos dueños a través del Fideicomiso Subsidiario que, a su vez, es propietario, directa o indirectamente, de nuestras propiedades.

Fideicomiso Subsidiario significa el Fideicomiso de Inversión constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derechos de Reversión número 1189, de fecha 14 de octubre de 2013, celebrado entre el Fiduciario, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, como fideicomitente y fideicomisario, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, con la comparecencia de Prologis Property Mexico, S.A. de C.V., como Administrador (según el mismo sea modificado o reformado de tiempo en tiempo), a través del cual el Fideicomiso realizará Inversiones en Activos Inmobiliarios ya sea directamente, o a través de otros Fideicomisos de Inversión; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso Subsidiario deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR.

Fiduciario significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario de Fideicomiso F/1721, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Prologis México Fondo Logístico significa el fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como “certificados de capital de desarrollo número F/300870 de fecha 28 de julio de 2010, celebrado entre Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y como administrador, Headlands Realty Corporation y Prologis Mexico Manager, LLC, como fideicomisarios en segundo lugar; HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como

fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de dicho fondo.

Gastos del Fideicomiso significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) las comisiones de administración, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por el Fideicomiso Subsidiario, un Fideicomiso de Inversión o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye el agente de colocación) e incluyendo los costos asignados de cualquier póliza global de cobertura amplia en virtud de la cual los activos de Prologis y sus Afiliadas están cubiertos y por virtud de la cual cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso esté cubierto; (d) los gastos legales, de custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados combinados de resultados de propósito, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo y otras honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios de conformidad con la legislación aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas; (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagaderas a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.3, (n) salarios, prestaciones y gastos de nómina del personal empleado exclusivamente para la operación o administración de uno o más Activos Inmobiliarios; (o) los costos de terminación y liquidación del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (p) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes.

Gastos de Inversión significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores

públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, el Fideicomiso de Inversión o cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

Grupo de Personas tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

IASB significa el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, también conocida por sus siglas en inglés como IASB (*International Accounting Standard Board*).

IFRS significa las Normas Internacionales de Información Financiera, también conocidas por sus siglas en inglés como IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

Indeval significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Ingresos Brutos significa todos los ingresos de cualquier tipo y naturaleza derivados de la operación de los Activos Inmobiliarios durante un mes específico en efectivo, incluyendo, sin limitación, renta, ajustes a la renta, rentas pagadas por adelantado (que se incluirán en el mes recibido), cargos por servicios públicos, cargos por estacionamientos y cargos por servicios, ingresos por interrupción de renta, seguros y reembolsos del arrendatario por gastos operativos, impuestos y seguros; en el entendido; sin embargo, que los Ingresos Brutos no incluirán: (i) depósitos en garantía (en la medida que no sean aplicados a rentas atrasadas) y otros depósitos reembolsables, (ii) los intereses de cuentas bancarias para la operación de Activos Inmobiliarios; (iii) ingresos por la venta o el refinanciamiento de los Activos Inmobiliarios, o cualquier parte de los mismos, (iv) los rendimientos de seguros o dividendos recibidos de las pólizas de seguro correspondientes a la pérdida material o daños a los Activos Inmobiliarios, o cualquier parte de los mismos (pero no ganancias del seguro de interrupción de renta), (v) indemnización o pagos recibidos por expropiación de los Activos Inmobiliarios o cualquier parte de los mismos; (vi) cualquier descuento comercial o rebaja recibidos en relación con la compra de bienes muebles, (vii) pagos de los arrendatarios como reembolso de los gastos de las mejoras del arrendatario, salvo que dichos pagos o parte de los mismos se amorticen durante la vigencia del arrendamiento, en cuyo caso dichas cantidades amortizadas serán incluidas como parte de los Ingresos Brutos, (viii) los reembolsos por pagos de más, incluyendo sin limitación reembolsos de impuestos y primas de seguros, y (ix) cualesquier montos que no requieran ser reembolsados a cualquier arrendatario o tercero que surja de remuneraciones, liquidación, o cualquier otra disposición de cualquier demanda u otro procedimiento judicial, salvo en la medida en que el importe neto de dichos ingresos que quedan después de contabilizar todos los costos y gastos, incluyendo honorarios de abogados, en la obtención de dicho producto que representa ingresos procedentes de los Activos Inmobiliarios no excluidos de la presente definición de Ingresos Brutos.

Instalaciones Industriales Clase A significa aquellas instalaciones que cumplen con los requisitos de empresas manufactureras y de logística distintas de usuarios finales con respecto a la eficacia operativa y satisfacen ciertos criterios con respecto al tamaño, ubicación, diseño de la más alta calidad, comodidad y seguridad, incluyendo: (i) ubicación cercana a poblaciones y estaciones de transporte, excluyendo de transporte exprés; (ii) ubicación dentro de parques industriales o zonas industriales cerradas, brindando

seguridad adicional a los clientes; (iii) un área de edificación de aproximadamente 40% de terreno cubierto, lo que implica un espacio amplio para la maniobra y estacionamiento de camiones; (iv) altura de techo eficiente de al menos 30 pies aproximadamente, (v) losa en el piso de al menos 6 pulgadas de grosor; y (vi) un amplio espacio de suelo para almacenaje con basto espacio entre columnas y un espaciado entre columnas de 50 pies aproximadamente.

Intermediarios Colocadores significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

Inversión significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en el Fideicomiso Subsidiario o en cualquier Fideicomiso de Inversión que a su vez invierta en Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por el Fideicomiso Subsidiario o dichos Fideicomisos de Inversión).

Inversiones Permitidas significa cualquier inversión que haga el Fiduciario de cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominadas en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 (un) año.

ISAI significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, sin importar la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de los diferentes Estados de México.

IVA significa el Impuesto al Valor Agregado.

Ley de Valores de Estados Unidos significa la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933(*Securities Act of 1933*), según sea modificada.

LGTOC significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

Lineamientos de Apalancamiento tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 10.01 del Contrato de Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo por la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

LISR significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

LIVA significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

LMV significa la Ley del Mercado de Valores según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

México significa los Estados Unidos Mexicanos.

Miembro Independiente significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Fideicomiso de Inversión o de cualquier

Fideicomiso de Inversión, y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.

Operaciones con Partes Relacionadas significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la LMV.

Operaciones de Formación significa la serie de operaciones que celebraremos de manera concurrente con la Oferta Global para efectos de consolidar nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles.

Pérdida Fiscal significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean menores a las deducciones autorizadas.

Persona significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.

Persona Cubierta significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Representante Común y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y/o el Comité Técnico.

Persona Independiente significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión.

Persona Relacionada tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

Pesos, M.N. o \$ significa la moneda de curso legal en México.

Política de Distribución significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico en cualquier momento.

Portafolio Inicial significa el portafolio de Activos Inmobiliarios consistente en 177 propiedades adquirido a través de las Operaciones de Formación.

Prologis significa Prologis, Inc. y sus Afiliadas, incluyendo ciertos vehículos de inversión en los que Prologis, Inc. u otras de sus Afiliadas tengan una participación minoritaria. Prologis, Inc. es dueño, operador y desarrollador a nivel mundial de Instalaciones Industriales Clase-A enfocadas en mercados regionales y globales a lo largo de América, Europa y Asia.

Recursos de la Emisión significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.

Reglamento Interior de la BMV significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, y sus modificaciones.

Renta Base Anualizada significa la renta contractual establecida en un Contrato de Arrendamiento a ser

pagada por un arrendatario durante un periodo de 12 meses, excluyendo reembolsos por gastos operativos de propiedad, mismos que son gastos usualmente incurridos por el arrendador y repetidos contra el arrendatario.

Renta Base Anualizada por pie cuadrado arrendado significa la Renta Base Anualizada dividida entre la superficie arrendada de pies cuadrados al término del periodo de 12 meses.

Reporte Anual significa el reporte anual del Fideicomiso que deberá preparar y entregar el Fiduciario por cada ejercicio fiscal, a más tardar el 30 de abril del año siguiente de conformidad con la Cláusula 14.2 del contrato de Fideicomiso.

Representante Común significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Resultado Fiscal significa, para cualquier ejercicio fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho ejercicio fiscal menos las pérdidas fiscales del Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortización.

RNV significa el Registro Nacional de Valores.

Tenedores significa las Personas que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.

Título significa el título global que amparará los CBFIs.

Utilidad Fiscal significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.

Valuador Independiente significa Collier; Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CBRE México o un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de valuadores independiente que sea aprobado por el Comité Técnico.

RESUMEN

El siguiente resumen contiene cierta información seleccionada tomada del resto de este prospecto, pero es posible que no incluya toda la información relevante para los posibles inversionistas de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso. Para una descripción más detallada del Fideicomiso, sus actividades y la Oferta Global, los posibles inversionistas deben leer la totalidad de este documento, incluyendo la información contenida en la sección "Factores de riesgo" y la información financiera contenida en este Prospecto.

Panorama general

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido recientemente con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estaremos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis, Inc. Prologis, Inc. es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York y que al 31 de marzo de 2014 tenía una capitalización de mercado de USD\$20.4 mil millones. Prologis es líder en la tenencia, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de marzo de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 574 millones de pies cuadrados (53.3 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Nuestro Portafolio Inicial consiste en 177 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país y tenemos una Área Rentable Bruta total de 29.7 millones de pies cuadrados. Al 31 de marzo de 2014, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 93.2% y ningún cliente representaba más del 4.2% de nuestra ARB total. Aproximadamente el 60.6% del portafolio de inmuebles de Prologis en México en términos de ARB estaba ubicado en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 39.4% estaba ubicado en mercados regionales representados por los principales mercados manufactureros de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de marzo de 2014 tenían una vigencia restante promedio 32 meses. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 87.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Dólares y su Renta Base Anualizada por pie cuadrado ascendía a USD\$4.94. Con anterioridad a la Oferta Global, todos nuestros inmuebles pertenecían y estaban administrados, directa e indirectamente, por afiliadas de Prologis.

Hemos decidido reestructurar nuestras operaciones en México y transformarnos en una FIBRA para efectos fiscales durante el periodo fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2014. Nuestros objetivos incluyen la adquisición, posesión y administración de inmuebles industriales ubicados en México, así como incrementar el valor de las inversiones efectuadas por los Tenedores de CBFIs mediante el mantenimiento de un portafolio que genere ingresos en dividendos estables, así como continuar con el crecimiento de dicho portafolio y su administración en forma proactiva, y la apreciación a largo plazo del capital invertido. Intentaremos cumplir estos objetivos a través del desempeño de nuestro portafolio de inmuebles industriales de alta calidad, su administración y su gobierno corporativo, nuestro acceso a la plataforma global, experiencia y red de relaciones de Prologis.

Consideramos que nuestro liderazgo como propietarios y operadores de inmuebles industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las mayores economías de América Latina, así como reeditar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido. Creemos que nuestros clientes se verán beneficiados por el resurgimiento de México como centro manufacturero gracias a sus costos competitivos y calidad en cuanto a mano de obra y su proximidad a los Estados Unidos. Consideramos que nuestro portafolio también se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Además, creemos que el crecimiento de la clase consumidora en México estimulará el consumo interno y, a su vez, la demanda de las instalaciones ofrecidas por el Fideicomiso.

Ventajas

Concentración de activos de alta calidad en lugares estratégicos. Nuestro portafolio de Instalaciones Industriales Clase A para las industrias manufacturera y de logística es uno de las más grandes de México en términos de ARB. Nos concentraremos en los mercados industriales de México que en nuestra opinión representan atractivos prospectos de crecimiento a largo plazo. Muchas de nuestras propiedades generan rentas y tienen índices de ocupación superiores a los del mercado en general. Nuestra presencia en el mercado nacional nos permite contar con amplia información en cuanto a dicho mercado y fortalece nuestra capacidad para responder a las oportunidades que se nos presentan en el mismo.

Activos de alta calidad. Nos enfocamos en la oferta de Instalaciones Industriales Clase A altamente funcionales para aprovechar los beneficios derivados de la demanda de modernas instalaciones según lo descrito en la sección “Panorama de la Industria”. Aproximadamente el 64% de nuestros inmuebles (en términos de ARB) fueron desarrollados por Prologis y construidos conforme a las más altas especificaciones a nivel internacional; y aproximadamente el 95% de nuestros inmuebles están ubicados en parques industriales diseñados con base en planos maestros. Las instalaciones ubicadas en parques industriales cuentan con altos estándares de operación, incluyendo seguridad a nivel del parque, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación, amplias áreas de estacionamiento para remolques, grandes plazas para camiones y el mantenimiento de alta calidad. Los edificios cuentan con características tales como amplios espacios entre columnas, pisos flexibles y divisibles, techos altos, grandes plazas para camiones, múltiples andenes para carga y descarga y buen acceso vehicular, ya sea que alberguen a múltiples inquilinos o a una sola empresa. Además, la edad promedio de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial es de 9.9 años. Consideramos que la calidad de nuestras propiedades, aunada al tamaño de nuestro portafolio, nos distingue de muchos de nuestros competidores en México; y que nuestras Instalaciones Industriales Clase A cuentan con potencial para superar el desempeño de los inmuebles industriales de menor calidad en términos de generación de ingresos y apreciación del capital a largo plazo.

Ubicaciones estratégicas. Nuestro portafolio está ubicado en mercados industriales dentro de México que cuentan con disponibilidad de mano de obra y acceso a grandes centros poblacionales y redes de comunicaciones y transporte. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 60.6% de nuestro portafolio (en términos de ARB) estaba ubicado en los mercados logísticos globales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados se encuentran altamente industrializados y se ven beneficiados por su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y terminales de ferrocarril. Tras la crisis financiera de 2008, en los últimos años estos mercados han experimentado una sólida recuperación por lo que respecta a los indicadores clave del sector inmobiliario, un rápido ritmo de absorción de espacio, bajos índices de desocupación y un continuo aumento en los precios de las rentas. El resto de nuestro portafolio está concentrado en los mercados manufactureros regionales de Tijuana, Reynosa y Ciudad

Juárez, que son los centros industriales que albergan a las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras. Estos mercados regionales se ven beneficiados por la amplia oferta de mano de obra calificada a costos atractivos y, dada su proximidad a los Estados Unidos, se encuentran en posición de aprovechar las ventajas derivadas del futuro crecimiento de las instalaciones de producción en México.

Equipo de administración experimentado. Nuestro equipo de administración, estará integrado por los principales ejecutivos del Administrador, quienes cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Los ejecutivos de nuestro Administrador llevan más de 20 años trabajando como equipo y también cuentan con experiencia en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista en México. Nuestro Director General, Luis Gutiérrez Guajardo, cuenta con aproximadamente 26 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de Presidente de Prologis para América Latina, a cargo de todas las operaciones de Prologis en Brasil y México, incluyendo los aspectos operativos, las inversiones y adquisiciones y el desarrollo de parques industriales. Nuestro Director de Operaciones, Héctor Ibarzábal, cuenta con 25 años de experiencia en los sectores industrial, comercial y residencial de la industria inmobiliaria, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Nuestro Director de Finanzas, Jorge Girault, cuenta con 20 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico, que se encuentra en proceso de aportar la mayoría de sus activos al Fideicomiso como parte de las Operaciones de Formación. Véanse las secciones “Administración—Comité Técnico” y “Administración—el Administrador”.

Estabilidad y crecimiento de los flujos de efectivo. Nuestros inmuebles desempeñan un papel integral en las cadenas de abasto de nuestros clientes. Además de nuestro amplio y variado portafolio de clientes, contamos con una mezcla óptima de instalaciones para las industrias manufactureras y de logística, así como con Contratos de Arrendamiento a largo plazo que generan flujos de efectivo estables. Durante los últimos cinco años, el índice de ocupación promedio de los inmuebles de Prologis se ha mantenido en 89.0% y el precio promedio de las rentas de Prologis no ha disminuido en ningún momento a menos de USD\$4.07 por pie cuadrado arrendado. Además, gracias a nuestro dedicado equipo de administradores de inmuebles, hemos desarrollado sólidas relaciones con clientes y hemos adquirido una amplia experiencia a nivel local, como resultado de lo cual nuestra tasa promedio de retención de clientes en México, entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2013, ha sido del 80.8%.

Creemos que el valor de nuestro portafolio de bienes raíces crecerá por dos vertientes. La primera de ellas estará representada por las oportunidades para incrementar nuestros ingresos en rentas generados por nuestro Portafolio Inicial; y la segunda, por la adquisición de inmuebles adicionales. Tras la crisis financiera de 2008, los indicadores claves del mercado inmobiliario en México se debilitaron y el índice de desocupación de los inmuebles integrantes de nuestro Portafolio Inicial aumentó a un promedio del 18.8% en 2008, en tanto que el precio promedio de nuestras rentas disminuyó un 18.4% entre 2008 y 2010. En 2009, los indicadores claves del mercado inmobiliario comenzaron a mostrar una mejoría. Al 31 de marzo de 2014, el índice promedio de desocupación de nuestro Portafolio Inicial había disminuido al 6.8% y la renta promedio había aumentado en un 21.4% con respecto a 2010, aunque aún no había habido una recuperación por completo. Por tanto, creemos que existen oportunidades para incrementar nuestros

ingresos por rentas mediante el aumento de nuestros precios a medida que nuestros Contratos de Arrendamiento vigentes venzan a lo largo de los próximos tres a cuatro años.

Contamos con amplios conocimientos sobre el mercado y con una red de relaciones a nivel global, por lo que consideramos que nuestra relación con Prologis nos proporcionará oportunidades para crecer tanto en forma orgánica como a través de nuevas adquisiciones. Planeamos beneficiarnos de nuestro acceso a los canales de desarrollo de Prologis mediante el ejercicio del derecho de preferencia que nos ha otorgado Prologis para adquirir ciertas propiedades de inversión en México, siempre y cuando sean enajenadas por Prologis o sus Afiliadas, así como del ejercicio del derecho exclusivo que nos otorga Prologis para adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo o remodelación) en México, según lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de inversión—Derecho de preferencia”.

Además, nuestros 219 clientes que ocupan nuestros 177 inmuebles representan una fuente de crecimiento interno. Muchos de estos clientes son líderes en el suministro de servicios de logística a terceros y son clientes de Prologis a nivel global, como es el caso de DHL International GmbH, K+N Engineering, Inc. y Panalpina World Transport, Ltd. Durante el 2013 el 92.9% del nuevo espacio desarrollado por Prologis en México se arrendó a clientes pre-existentes.

Patrocinador global y alineación de intereses. Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de marzo de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones tanto como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 574 millones de pies cuadrados (53.3 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Prologis comenzó a invertir en México en 1997 y con anterioridad a la Oferta Global la propiedad y la administración del Portafolio Inicial han estado a cargo, directa o indirectamente, de sus afiliadas. El equipo de administración del Administrador está basado en México y es responsable de la administración de todas las inversiones en bienes raíces de Prologis, incluyendo la adquisición, el desarrollo, la administración y el financiamiento de las propiedades, así como del control de los riesgos relacionados con las mismas. Creemos que el mercado inmobiliario es de carácter esencialmente local y que para obtener resultados óptimos la administración de bienes raíces debe encomendarse a un equipo especializado en el mercado local correspondiente. El equipo de administración del Administrador cuenta con experiencia comprobada en la adquisición, el desarrollo, el financiamiento y la administración de inmuebles para fines industriales en México y estuvo a cargo del crecimiento del Portafolio Inicial desde 1997, que al 31 de marzo de 2014 abarcaba 31.5 millones de pies cuadrados. Al 31 de marzo de 2014 Prologis había desarrollado aproximadamente 21.0 millones de pies cuadrados, había adquirido inmuebles con una superficie de aproximadamente 10.5 millones de pies cuadrados en México y había desarrollado aproximadamente el 10.1 % del total de espacio Clase A para actividades logísticas disponible en los mercados globales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, según Cushman & Wakefield.

Planeamos aprovechar los beneficios derivados del acceso de nuestro Administrador a las políticas de Prologis en materia de administración de riesgos, contabilidad, manejo de efectivo y cumplimiento, así

como de su acceso a la experiencia de Prologis por lo que respecta al arrendamiento, la administración, la adquisición, el desarrollo y el financiamiento de bienes raíces. Prologis cuenta con un proceso de inversión bien definido que incluye un alto grado de trabajo en equipo, funciones de administración de portafolios y supervisión por parte del equipo directivo de Prologis. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Proceso de Inversión”.

Al cierre de la Oferta Global, Prologis será titular de 47.9% de los CBFIs en circulación, los que le otorgarán una posición mayoritaria entre los Tenedores de CBFIs. Además, una porción de los honorarios del Administrador únicamente será pagadera si los Tenedores de CBFIs han recibido previamente un rendimiento acumulado total superior al 9% del monto total invertido por los Tenedores. De igual forma, sujeto a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, una porción de dichos honorarios podría pagarse en forma de CBFIs en cuyo caso el Administrador no podrá vender dichos CBFIs durante un plazo de cuando menos seis meses contados a partir de la fecha de pago. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Contrato de Administración—Honorarios”.

Gobierno Corporativo. Nuestro gobierno corporativo es un reflejo de una perspectiva de liderazgo en materia de prácticas empresariales que toma en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y aprovecha al mismo tiempo la relación con Prologis, cuyas prácticas societarias se han caracterizado por ser las mejores en la industria.

Derechos de los Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho de voto con respecto a ciertos asuntos importantes durante las asambleas de tenedores, incluyendo la aprobación de las propuestas presentadas por el Comité Técnico y la remoción del Administrador en los casos descritos en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Remoción y terminación”. Así mismo, los Tenedores que representen 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% de CBFIs de los que sean titulares. Además, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho de aprobar cualquier inversión o adquisición que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso. Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades”.

Integración y funciones del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. Después del cierre de la Oferta Global, el Comité Técnico inicial estará integrado por siete miembros, cuatro de los cuales serán miembros independientes. Los miembros independientes iniciales del Comité Técnico serán calificados como independientes por la Asamblea de Tenedores inicial; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores inicial no califica a los miembros independientes iniciales propuestos por nuestro Administrador, nuestro Administrador podrá, discrecionalmente, designar miembros independientes del Comité Técnico para llenar cualesquier vacantes, con notificación previa y por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico. Cualesquier miembros designados como independientes deberán efectivamente ser Personas Independientes y ser calificados como independiente en la próxima Asamblea de Tenedores.

Sujeto al derecho de los Tenedores que representen 10% de los CBFIs en circulación de designar un miembro del Comité Técnico por cada 10% de CBFIs de los que sean titulares, en tanto el Administrador del Fideicomiso sea una afiliada de Prologis, Prologis tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico incluyendo los miembros independientes. Además, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho de elegir anualmente a cada uno de los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso propuesto por nuestro Administrador. Nuestro Administrador tiene el derecho de designar a miembros independientes del Comité Técnico para llenar cualquier vacante.

Subcomités independientes. El Comité Técnico contará con tres subcomités independientes: (i) el Comité de Auditoría, que vigilará el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisará y aprobará los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos; (ii) el Comité de Prácticas, que proporcionará apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas; y (iii) el Comité de Endeudamiento, que vigilará que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable.

Oportunidades de mercado y estrategia de negocios

Creemos que el sector inmobiliario de México ofrece importantes oportunidades debido a los sólidos indicadores económicos y demográficos del país, incluyendo su proximidad a los Estados Unidos, el aumento de la demanda por parte de los consumidores y el bajo costo de la mano de obra. México es la segunda economía más grande de América Latina. Las políticas del gobierno, incluyendo la existencia de tratados de libre comercio con más de 40 países, han incrementado sustancialmente el comercio transfronterizo y según el Fondo Monetario Internacional el producto interno bruto ("PIB") de México aumentará al 3.0% para 2014. Creemos que a medida que México continúe prosperando, nuestro portafolio de bienes raíces se verá beneficiado por el aumento en la demanda como resultado del crecimiento económico.

El mercado nacional de los servicios de logística también está mostrando tendencias favorables debido a que el sólido crecimiento de los exportadores y comerciantes, el aumento de la producción industrial y la mejoría de la infraestructura generan mejores prospectos a largo plazo. Desde el año 2000, las exportaciones han crecido en aproximadamente 60% en términos ajustados para reflejar los efectos de la inflación, estimulando la demanda de instalaciones para operaciones logísticas. Además, el Programa Nacional de Infraestructura del gobierno contempla la inversión de hasta USD\$230,000 millones en el sector, lo que esperamos que ayude a modernizar la infraestructura logística en todo el país. Creemos que el aumento de las exportaciones, el consumo interno y la producción industrial, aunado a las recientes inversiones en infraestructura, perfilan al país como un mercado que ofrece oportunidades de inversión.

Creemos que nos encontramos colocados en una buena posición para aprovechar los beneficios derivados de las tendencias del mercado inmobiliario en México y para crecer a nivel tanto interno como externo.

Estrategia de crecimiento interno. Buscaremos crecer a nivel interno mediante el incremento de los flujos de efectivo generados por nuestro Portafolio Inicial, aumentando tanto los precios de sus rentas como sus índices de ocupación. Todos nuestros Contratos de Arrendamientos vigentes contienen disposiciones que prevén el incremento anual de la renta ya sea mediante ajustes fijos anuales o ajustes con base en el índice de inflación. Creemos que, es probable que los precios de las rentas aumenten en 2014 y tenemos planeado aumentar nuestras rentas a medida que vengamos los Contratos de Arrendamiento vigentes. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 6.8% de nuestro espacio se encontraba vacante y disponible para renta; y los Contratos de Arrendamiento correspondientes a aproximadamente el 17.5% y el 22.8% de nuestra ARB vencen en lo que queda de 2014 y 2015, respectivamente. A pesar de que esperamos capturar los beneficios derivados de la constante recuperación de nuestros mercados logísticos, consideramos que nuestros mercados manufactureros también cuentan con un potencial de crecimiento

adicional y que, por tanto, nuestros mercados manufactureros están destinados a crecer. El Administrador proporcionará apoyo en cuanto a investigación y personal, el uso de la marca “Prologis” (nominativa y diseño) y otros aspectos operativos, incluyendo el apoyo con respecto a la adquisición de inmuebles.

Estrategia de crecimiento externo. Esperamos aprovecharnos de los beneficios derivados de la red global de relaciones de Prologis para identificar oportunidades de inversión dentro de sus mercados. Desde 1997 Prologis ha adquirido aproximadamente 10.5 millones de pies cuadrados y ha desarrollado propiedades industriales con una superficie total de aproximadamente 21.0 millones de pies cuadrados. Prologis y las Afiliadas de Prologis son propietarias y operadoras de 12 inmuebles industriales en México— principalmente Instalaciones Industriales Clase A— con una ARB total de 3.2 millones de pies cuadrados que se encuentran en proceso de construcción o de ser arrendados que podrían estar sujetos a nuestro derecho de preferencia en caso de que Prologis o sus Afiliadas enajenen dichas propiedades; en el entendido, que una asociación en participación (*joint venture*) entre Prologis México Fondo Logístico y las Afiliadas de Prologis son dueñas de 3 edificios de los 12 inmuebles mencionados anteriormente y que los mismos representan aproximadamente 628,000 pies cuadrados por lo que la venta de dichas instalaciones a nosotros requerirá aprobación previa del comité técnico de dicha asociación en participación (*joint venture*), para que podamos ejercer nuestro derecho de preferencia. Además, Prologis es propietario de terrenos con una superficie aproximada de 278.42 hectáreas que podrían utilizarse para el futuro desarrollo de aproximadamente 12.6 millones de pies cuadrados de ARB y nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir dichos inmuebles en el supuesto de que Prologis o sus Afiliadas decidan venderlos. Además de este derecho de preferencia, Prologis nos ha otorgado el derecho exclusivo de adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo y remodelación) en México. Igualmente, consideramos que nuestra capacidad de emitir CBFIs Adicionales para financiar nuestras adquisiciones nos proporcionará una ventaja con respecto a ciertos posibles compradores privados.

La siguiente tabla contiene cierta información relacionada con las reservas territoriales de Prologis por mercado al 31 de marzo de 2014:

Mercado		Reserva territorial (hectáreas)	Total de área edificable (pies cuadrados)
Mercados Globales	Logísticos		
	Ciudad de México (1)	57.46	2,720,143
	Guadalajara (2)	23.88	1,124,775
	Monterrey (3)	85.39	3,840,156
	Subtotal	166.73	7,685,074
Mercados regionales	manufactureros		
	Reynosa (4)	38.04	1,566,830
	Tijuana	13.76	626,120
	Ciudad Juárez (5)	59.89	2,758,672
	Subtotal	111.69	4,951,622

Total	279.42	12,636,696
--------------	--------	------------

-
- (1) Mercados en la Ciudad de México incluyen: Lerma, Tepotzotlán y Cuautitlan Izcalli
 - (2) Mercados de Guadalajara incluyen la región del Bajío incluyendo la ciudad de Querétaro
 - (3) Mercados de Monterrey incluyen la ciudad de Saltillo
 - (4) Mercados de Reynosa incluyen las ciudades de Nuevo Laredo y Matamoros
 - (5) Mercados de Ciudad Juárez incluyen las ciudades de Hermosillo y Nogales

Creemos que fuentes de valor futuro para los inversionistas de nuestro fideicomiso pueden incluir (i) nuestra habilidad de potencialmente adquirir hasta 12.6 millones de pies cuadrados de ARB de las reservas territoriales de Prologis, sujeto a nuestro derecho de preferencia, 9 instalaciones Industriales Clase - A que representan un total de 2.6 millones de pies cuadrados de ARB, sujeto a nuestro derecho de preferencia en caso de que Prologis o sus Afiliadas enajenen dichas propiedades; en el entendido, que una asociación en participación (*joint venture*) entre Prologis México Fondo Logístico y las Afiliadas de Prologis son dueñas de 3 edificios que representan aproximadamente 628,000 pies cuadrados por lo que la venta de dichas instalaciones a nosotros requerirá aprobación previa del comité técnico de dicha asociación en participación (*joint venture*), para que podamos ejercer nuestro derecho de preferencia, (ii) incrementos potenciales de pago de las rentas debido al incremento de la renta bajo los contratos de arrendamiento con rentas por debajo del valor de mercado, así como incrementos anuales de rentas de conformidad con nuestros contratos de arrendamiento existentes; y (iii) un incremento potencial en la tasa de ocupación de nuestro Portafolio Inicial.

Propiedades

Tras la conclusión de las Operaciones de Formación, nuestro portafolio de bienes raíces estará integrado por 177 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística, los cuales están ubicados en seis mercados industriales y abarcan una ARB de 29.7 millones de pies cuadrados. Al 31 de marzo de 2014 estos inmuebles estaban arrendados a un total de 219 clientes bajo 291 Contratos de Arrendamiento y su índice de ocupación ascendía al 93.2% en términos de ARB. El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestros inmuebles.



La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a nuestro Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2014.

Mercado	No. de inmuebles	Total de ARB (en pies²)	Porcentaje de la ARB	Índice de ocupación⁽¹⁾	Renta Base Anualizada (en miles de dólares)	Renta Base Anualizada (por pie²)	Porcentaje de la renta base anualizada
<i>Mercados logísticos globales</i>							
Ciudad de México ⁽²⁾	42	9,321,294	31.3%	93.7%	US\$48,073	US\$5.51	35.1%
Guadalajara ⁽³⁾	21	5,307,700	17.8%	97.6%	US\$25,531	US\$4.93	18.6%
Monterrey ⁽⁴⁾	24	3,413,190	11.5%	89.0%	US\$14,877	US\$4.90	10.9%
Subtotal.....	87	18,042,184	60.6%	93.9%	US\$88,481	US\$5.22	64.6%
<i>Mercados manufactureros locales</i>							
Reynosa ⁽⁵⁾	29	4,384,882	14.7%	95.8%	US\$19,357	US\$4.61	14.1%
Tijuana.....	33	4,216,646	14.2%	93.0%	US\$17,497	US\$4.46	12.8%
Ciudad Juárez ⁽⁶⁾	28	3,105,791	10.4%	85.6%	US\$11,635	US\$4.38	8.5%
Subtotal.....	90	11,707,319	39.4%	92.1%	US\$48,489	US\$4.50	35.4%
Total	177	29,749,503	100.0%	93.2%	US\$136,969	US\$4.94	100.0%

(1) Porcentaje de la ARB ocupado por clientes al 31 de marzo de 2014.

(2) El mercado de la Ciudad de México incluye las zonas de Lerma, Tepetzotlán y Cuatitlán Izcalli.

(3) El mercado de Guadalajara incluye la región del bajo, incluyendo la ciudad de Querétaro.

(4) El mercado de Monterrey incluye la ciudad de Saltillo.

(5) El mercado de Reynosa incluye las ciudades de Nuevo Laredo y Matamoros.

(6) El mercado de Ciudad Juárez incluye las ciudades de Hermosillo y Nogales.

Operaciones de Formación

A la fecha de cierre de la Oferta Global, habremos celebrado una serie de operaciones (las "Operaciones de Formación") en virtud de las cuales el Fideicomiso adquirirá su Portafolio Inicial. De conformidad con las Operaciones de Formación y sujeto a la condición de que la Oferta Global se lleve a cabo, celebraremos las siguientes operaciones:

- celebraremos diversos convenios de aportación (los "Convenios de Aportación") con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales estas últimas aportarán al Fideicomiso Subsidiario la propiedad de nuestro Portafolio Inicial integrado por 177 Inmuebles Industriales ubicados en México, a cambio de una contraprestación pagadera tanto en efectivo y/o en CBFIs de nuestro Fideicomiso;
- a su vez, las Entidades Aportantes distribuirán dicha contraprestación en efectivo y los CBFIs respectivos a los inversionistas originales de las Entidades Aportantes;
- asumiremos ciertas deudas actuales de las propiedades aportadas a nuestro Fideicomiso;
- celebraremos nuestro Contrato de Administración con el Administrador; y
- dispondremos de USD\$58.4 millones al amparo de un contrato de crédito revolvente por USD\$250.0 millones a ser celebrado con un sindicato de bancos incluyendo a Banco Nacional

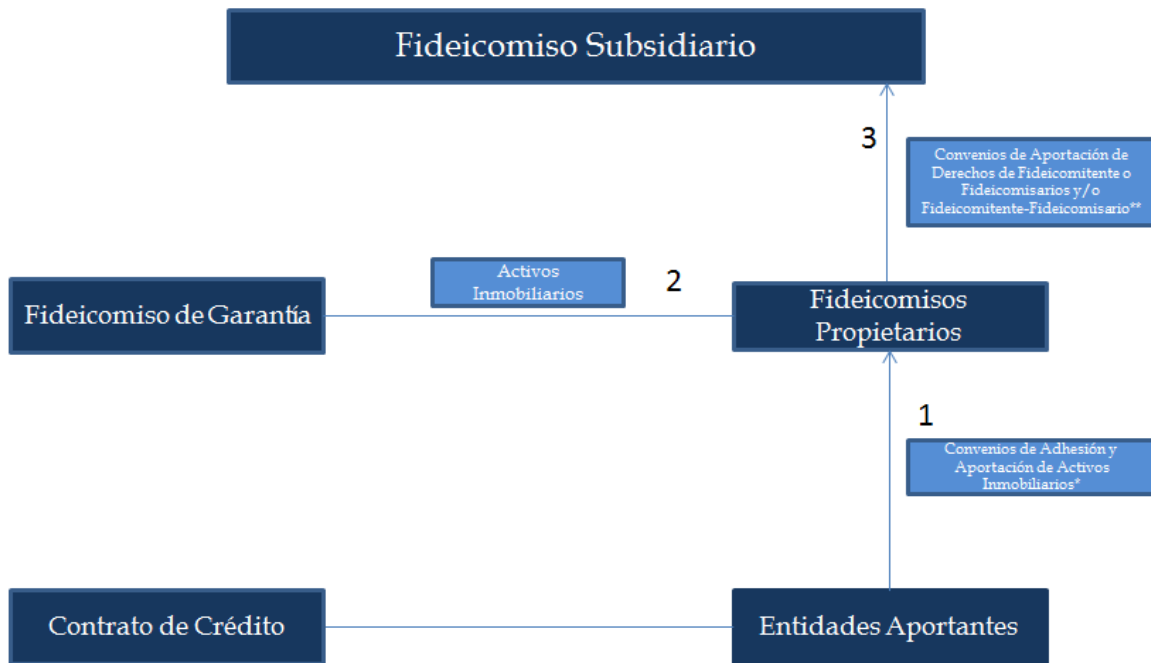
de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex o una de sus afiliadas, como Agente Administrativo, en la fecha de cierre de la Oferta Global (el “Crédito Revolvente”).

Para una descripción más detallada de las Operaciones de Formación, véase la sección “Estructura y Formación”.

Estructura Organizacional

Los siguientes diagramas muestran las operaciones de aportación de los inmuebles que formarán parte del nuestro Portafolio Inicial al Fideicomiso, así como nuestra estructura organizacional una vez que se lleve a cabo la oferta pública de los CBFIs y se hayan concluido nuestras operaciones de formación.

Inmuebles Aportados a un Fideicomiso de Garantía



*Sujeto a la condición suspensiva de que (a) se lleve a cabo la Oferta Global, y (b) se pague el precio de compra de los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario.

**Sujeto a la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de CBFIs, según conste en el Aviso de Colocación.

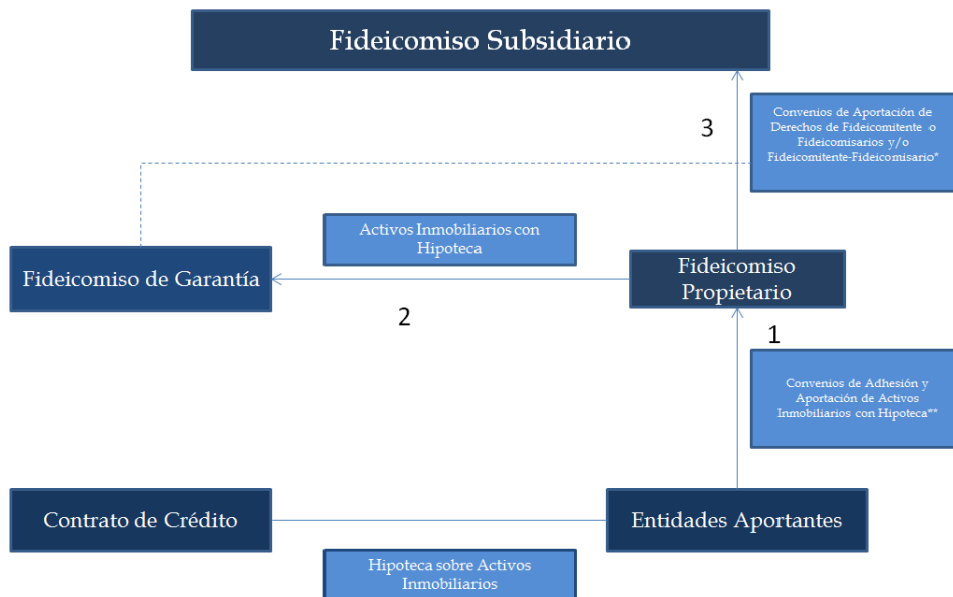
Inmuebles sin gravamen



*Sujeto a la condición suspensiva de que (a) se lleve a cabo la Oferta Global, y (b) se pague el precio de compra de los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario.

**Sujeto a la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de CBFIs, según conste en el Aviso de Colocación.

Inmuebles Garantizados con Hipoteca



*Sujeto a la condición suspensiva de que (a) se lleve a cabo la Oferta Global, y (b) se pague el precio de compra de los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario.

**Sujeto a la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de CBFIs, según conste en el Aviso de Colocación.

Panorama general de la Estructura



Para una descripción de los factores que los inversionistas deben tomar en consideración al tomar la decisión de invertir en los CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso, véase la sección “Factores de riesgo”.

LA OFERTA GLOBAL

La siguiente sección es un breve resumen de ciertos términos de la Oferta Global. Para una descripción más completa de los CBFIs, consultar "Descripción de nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones del Contrato de Fideicomiso."

Fiduciario	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario del Fideicomiso.
Fideicomitente	Prologis Property México, S.A. de C.V.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Los Tenedores de los CBFIs.
Administrador	Prologis Property México, S.A. de C.V.
Clave de Pizarra	"FIBRAPL 14".
Tipo de Valor	CBFIs no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Tipo de Oferta	Oferta primaria global y simultánea en México, en los Estados Unidos y en otros mercados.
La Oferta Global	296,700,000 CBFIs, considerando las Opciones de Sobreasignación, y 258,000,000 CBFIs, sin considerar las Opciones de Sobreasignación.
La Oferta Internacional	Simultáneamente a la Oferta en México, hemos ofrecido 182,000,000 CBFIs (incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional), y 158,260,869 CBFIs (sin incluir la Opción de Sobreasignación Internacional) en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos y en otros países fuera de México y de Estados Unidos, para ciertas personas no residentes en Estados Unidos según la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos.
La Oferta en México	114,700,000 CBFIs (incluyendo la Opción de Sobreasignación en México), y 99,739,131 CBFIs (sin incluir la Opción de Sobreasignación en México), en una oferta pública de colocación primaria en México. Consulte la sección "Plan de Distribución".
Monto Total de la Oferta Global	\$8,010,900,000.00, considerando las Opciones de Sobreasignación, y \$6,966,000,000.00, sin considerar las Opciones de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México	\$3,096,900,000.00, considerando la Opción de Sobreasignación en México, y \$2,692,956,537.00, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México.
Monto Total de la Oferta Internacional	\$4,914,000,000.00, considerando la Opción de Sobreasignación

	Internacional, y \$4,273,043,463.00, sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional.
Número de CBFIs materia de la Oferta Global	296,700,000 CBFIs, considerando las Opciones de Sobreasignación, y 258,000,000 CBFIs, sin considerar las Opciones de Sobreasignación.
Número de CBFIs materia de la Oferta en México	114,700,000 CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación en México, y 99,739,131 CBFIs, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México.
Número de CBFIs materia de la Oferta Internacional	182,000,000 CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación Internacional, y 158,260,869 CBFIs, sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional.
Precio de Colocación por CBFI	\$27.00 por CBFI.
Garantía	Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Mecanismo de la Oferta	La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Bases para Determinar el Precio de Colocación	Las bases para la determinación del Precio de Colocación incluyen entre otras cosas (i) el desempeño histórico del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación de utilidades y flujo del Portafolio Inicial y de propiedades inmobiliarias que puedan ser adquiridas y desarrolladas en el futuro, (iii) los múltiplos de empresas y FIBRAS u otros vehículos comparables que cotizan en la BMV y en otros mercados del extranjero, y (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta Global.
Denominación	Los CBFIs estarán denominados en Pesos.
Recursos Netos de la Oferta Global	\$6,910,637,344.25, incluyendo las Opciones de Sobreasignación, y \$5,899,023,272.94, sin considerar las Opciones de Sobreasignación. Para más información ver el apartado " <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> ".
Recursos Netos de la Oferta Internacional	\$4,266,877,190.25, incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$3,645,149,364.16, sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional. Para más información ver el apartado " <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> ".
Recursos Netos de la Oferta en México	\$2,643,760,154.00, incluyendo la Opción de Sobreasignación en México, y \$2,253,873,908.78, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México. Para más información ver el apartado " <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> ".
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	2 de junio de 2014.

Fecha de la Oferta (Determinación del Precio de la Oferta)	3 de junio de 2014.
Fecha de Cierre de Libro	3 de junio de 2014.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos	3 de junio de 2014.
Fecha de Registro en la BMV	4 de junio de 2014.
Fecha de Cruce en la BMV	4 de junio de 2014.
Fecha de Liquidación	9 de junio de 2014.
Plazo de la vigencia de la Emisión	Indefinido; <u>en el entendido</u> , que no podrá exceder del plazo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
Valor Nominal	Sin expresión de valor nominal.
Amortización	Los CBFIs no son amortizables.
Opción de Sobreasignación	Para cubrir asignaciones en exceso, hemos concedido a los Compradores Iniciales (<i>intitial purchasers</i>) y a los Intermediarios Colocadores las Opciones de Sobreasignación, consistentes en la opción a los Intermediarios Colocadores de adquirir hasta 14,960,869 CBFIs Adicionales (la "Opción de Sobreasignación en México") y la opción a los Compradores Iniciales (<i>intitial purchasers</i>) de adquirir hasta 23,739,131 CBFIS adicionales (la "Opción de Sobreasignación Internacional" y conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, las "Opciones de Sobreasignación"). Las Opciones de Sobreasignación podrán ser ejercidas en un plazo de hasta 30 días de manera independiente de forma coordinada a un precio igual al Precio de Colocación y en una sola ocasión.
CBFIs en circulación a la terminación de la Oferta Global y de nuestras Operaciones de Formación	599,924,796 CBFIs, sin considerar el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación, o 638,624,796 CBFIs, considerando el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación.
Procedimientos de Pago	Cualquier pago que deba ser realizado bajo los CBFIs se hará a través del sistema de Indeval.
Posibles Adquirentes	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Aprobación de la Oferta Global	Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo, sin limitación, la inscripción de los CBFIs en el RNV y en el listado de valores de la BMV fueron aprobados mediante acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 28 de mayo de 2014.
Inscripción y Listado	Se ha presentado la solicitud para inscribir los CBFIs en el RNV mantenido por la CNBV y para listar los CBFIs en la BMV. A la terminación de la Oferta Global, la inscripción y el listado se habrán efectuado. Previo a la Oferta Global, no ha habido un mercado de nuestros CBFIs en México, Estados Unidos o en cualquier otro país. No podemos garantizar que un mercado para nuestros CBFIs se desarrolle o continúe si ya se ha desarrollado.
Procedimientos de Liquidación	La liquidación de los CBFIs se hará a más tardar el 9 de junio de 2014, a través del sistema de anotaciones de Indeval.
Derechos de Voto	Todos los tenedores de nuestros CBFIs tendrán los mismos derechos de voto. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cada Tenedor o grupo de Tenedores, que tenga el 10% de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs. Ver “Administración-Nuestro Comité Técnico”.
Restricciones a la Transmisión	No hemos inscrito, ni esperamos realizar la inscripción de los CBFIs bajo la Ley de Valores de Estados Unidos. Los CBFIs no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de México excepto en términos de una exención de, o en una operación no sujeta a, los requisitos de inscripción de la Ley de Valores de Estados Unidos y las leyes de valores aplicables en otras jurisdicciones. Consulte la sección “Restricciones de la Transmisión”.
Periodo de Restricción de Venta	Sujeto a ciertas excepciones, y por un periodo de 180 días contados a partir de la fecha del presente Prospecto, ni nosotros ni ciertos Inversionistas Precedentes, según se define en la sección “Estructura y Formación—Aportación de nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces”, emitiremos, venderemos o transferiremos la titularidad de ninguno de nuestros CBFIs o de cualesquier otro valor convertible en o intercambiable por nuestros CBFIs sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores y de los Compradores Iniciales.

Distribuciones

Para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% de nuestro resultado fiscal (como se define en la legislación mexicana) anualmente. Para mayor información, favor de referirse a la Sección "Consideraciones Fiscales". No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones en efectivo. Para mayor información, favor de referirse a la Sección "Política de Distribución". Cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución aprobadas por el Comité Técnico y dependerá de los resultados de nuestras operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

Destino de los Recursos

Estimamos que los recursos netos que recibiremos con motivo de la Oferta Global ascenderán a aproximadamente \$6,910,637,344.25 considerando el ejercicio de las opciones de sobreasignación, o a \$5,899,023,272.94 sin considerar el ejercicio de las opciones de sobreasignación, después de deducir los gastos relacionados de la Oferta Global, incluyendo las comisiones de los Intermediarios Colocadores, de los Compradores Iniciales, gastos de asesores y los demás gastos e impuestos relacionados con la Oferta Global, los gastos derivados de las Operaciones de Formación y las comisiones por financiamiento del Fideicomiso. Pretendemos utilizar los recursos para (i) fondar parte de la contraprestación por la adquisición de nuestro Portafolio Inicial, (ii) fondar el pago del Crédito Prologis (según se define en "Destino de los Recursos") y (iii) fondar ciertos gastos relacionados con la Oferta Global. Vea, "Destino de los Recursos."

Régimen Fiscal

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales.

Factores de Riesgo

Consulte "Factores de Riesgo" y la demás información contenida en este prospecto para una discusión de los factores que usted debe considerar cuidadosamente antes de decidir invertir en los CBFIs.

Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Intermediarios Colocadores en México

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

Legislación

Los CBFIs se registrarán por la legislación aplicable de México.

Ausencia de dictamen sobre calidad crediticia

Los CBFIs no contarán con un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

RESUMEN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

La siguiente tabla contiene un resumen de la información financiera por los periodos indicados, correspondiente al Portafolio Inicial. Esta información debe leerse en conjunto con la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” y con los Estados Combinados de Propósito Especial incluidos en este Prospecto. Para mayor información con respecto a las bases utilizadas en la preparación de la información financiera incluida en la siguiente tabla, véase la sección “Presentación de la información financiera y otros datos”.

Estados Combinados de Propósito Especial

Los Estados Combinados de Propósito Especial muestran los ingresos y gastos directos de operación históricos de nuestro Portafolio Inicial durante el período en que las mismas estuvieron administradas por Prologis, (considerando que los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades adquiridas por Prologis con posterioridad al 1 de enero de 2011 se incluyen a partir de la fecha en que Prologis llevó a cabo la adquisición de la inversión). Los Estados Combinados de Propósito Especial excluyen las partidas que no son directamente imputables a las propiedades, tales como la depreciación y amortización, los impuestos a la utilidad, los gastos en intereses por créditos hipotecarios y los gastos de la entidad, entre otras. Por ende, los Estados Combinados de Propósito Especial no pretenden reflejar detalladamente los ingresos y gastos del Portafolio Inicial ni son representativos de las operaciones reales de dichas propiedades durante los períodos presentados. Los Estados Combinados de Propósito Especial no necesariamente son indicativos de los resultados que hubiéramos obtenido si el Portafolio Inicial hubiera operado como entidades independientes, y no son comparables con los estados financieros históricos completos de otras empresas inmobiliarias.

Los Estados Combinados de Propósito Especial muestran los ingresos y gastos directos de operación históricos del Portafolio Inicial en términos combinados debido a los resultados de las mismas fueron generados por diversas entidades que estaban bajo una misma administración. El resumen de la información financiera incluido en la siguiente tabla muestra los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades que adquiriremos de parte de las Entidades Aportantes, en términos agregados, ya que nuestras propiedades integrarán nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces a partir del cierre de nuestras Operaciones de Formación.

El siguiente resumen de la información financiera no es necesariamente indicativo de los resultados que las propiedades hubieran obtenido si hubieran estado bajo nuestra administración durante los períodos indicados. Además, los Estados Combinados de Propósito Especial no serán comparables con los estados financieros que emitiremos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2014.

	Tres meses terminados al 31 de marzo,			Años que terminaron el 31 de diciembre			
	2014(1)	2014	2013	2013(1)	2013	2012	2011
	(en millones de dólares US\$)	(en millones de pesos Ps.)		(en millones de dólares US\$)	(en millones de pesos Ps.)		
Ingresos:							
Ingresos por rentas.....	US\$33.4	Ps.437.0	Ps.416.3	US\$128.5	Ps.1,680.7	Ps.1,627.8	Ps.1,299.5
Recuperaciones de arrendamientos.....	5.4	71.0	60.1	19.6	256.3	229.0	168.9
Total de ingresos.....	38.8	508.0	476.4	148.1	1,937.0	1,856.8	1,468.4
Gastos Directos de Operación							
Operación y mantenimiento	2.3	30.2	33.1	10.2	134.1	134.2	99.9
Servicios Públicos	1.2	15.2	13.9	4.9	64.2	50.3	42.0
Comisiones por Administración de Propiedades	1.1	14.0	14.5	4.2	55.2	50.8	35.7
Impuestos Prediales	0.8	10.4	9.6	2.8	37.0	32.0	30.8
Gastos de Operación no recuperables	0.2	3.1	3.1	1.8	23.3	29.4	38.3
Gastos directos facturables	1.3	17.6	15.8	5.1	67.3	58.4	33.0
Total de gastos directos de operación	6.9	90.5	90.0	29.0	381.1	355.1	279.7
Ingresos en exceso de los gastos directos de operación	USD\$31.9	Ps.\$417.5	Ps.\$386.4	USD\$119.1	Ps.1,555.9	Ps. 1,501.7	Ps. 1,188.7

(1) Las cantidades en USD han sido convertidas de Pesos a USD a un tipo de cambio de 13.0841 Pesos por USD\$1.00, el tipo de cambio efectivo al 31 de marzo de 2014, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al día hábil siguiente al de su determinación. Ver "Tipo de Cambio" para información respecto de tipos de cambio históricos entre el Peso y el USD. Estas conversiones no deberán interpretarse como declaraciones de que las cantidades en Pesos representan las cantidades en USD o pudieran ser convertidas en dichas cantidades en USD.

Información Financiera Proforma

Las siguientes tablas presentan información financiera proforma resumida para nuestro fideicomiso. La información financiera proforma resumida deberá ser leída en conjunto con los Estados Financieros Proforma incluidos en este Prospecto. La información financiera proforma está basada en la información financiera histórica contenida en los Estados Combinados de Propósito Especial y refleja ciertos ajustes proforma en relación con las Operaciones de Formación y la Oferta Global. Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma podrán variar dependiendo de, entre otros factores, cambios en el valor razonable de las propiedades a ser adquiridas, cambios en las tasas de interés y cambios en nuestra estructura de capital. Los Estados Financieros Proforma no son necesariamente indicativos de (i) como hubiera sido nuestra condición financiera si las Operaciones de Formación y la Oferta Global hubieran ocurrido el 31 de marzo de 2014, (ii) como serían nuestros resultados de operaciones si las Operaciones de Formación y la Oferta Global hubieran ocurrido el 1 de enero de 2013, o (iii) nuestra condición financiera futura o resultados de operación. Para más información sobre el uso de los recursos obtenidos de la Oferta Global, ver "Destino de los Recursos".

Estado de Situación Financiera Consolidado Condensado Proforma No Auditado al 31 de marzo de 2014.

Proforma al 31 de marzo de 2014

	(MILES DE PESOS)	(MILES DE USD\$)(1)
Activos		
Efectivo y equivalentes	Ps 196,262	US\$ 15,000
Cuentas por cobrar	80,052	6,118
Otros activos, neto	68,973	5,272
IVA recuperable	2,080,372	159,000
Propiedad de Inversión	21,631,341	1,653,254
Activos total	24,057,000	1,838,644
Pasivos y capital		
Pasivos:		
Gastos acumulados y cuentas por pagar	1,768	135
Depósitos de Arrendatarios	152,644	11,666
Otros Pasivos	12,080	924
Crédito Revolvente	763,955	58,388
Deuda garantizada con hipotecas(2)	7,714,878	589,638
Pasivos total	8,645,325	660,751
Capital	15,411,675	1,177,893
Pasivos y Capital total	Ps. 24,057,000	US\$1,838,644

(1) Las cantidades en USD han sido convertidas de Pesos a USD a un tipo de cambio de 13.0841 Pesos por USD\$1.00, el tipo de cambio efectivo al 31 de marzo de 2014, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el día hábil siguiente al de su determinación. Ver "Tipo de Cambio" para información respecto de tipos de cambio históricos entre el Peso y el USD. Estas conversiones no deberán interpretarse como declaraciones de que las cantidades en Pesos representan las cantidades en USD o pudieran ser convertidas en dichas cantidades en USD.

(2) Representa el valor de mercado agregado de nuestras deudas hipotecarias garantizadas vigentes.

Estados No Auditados de Propósito Especial Proforma Condensados Consolidados de Operaciones por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014.

	Proforma por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2014		Proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2013	
	(miles de pesos Ps.)	(miles de US\$)(1)	(miles de pesos Ps.)	(miles de US\$)(1)
Ingresos:				
Ingresos por rentas	Ps. 436,951	US\$ 33,396	Ps. 1,680,690	US\$ 128,453
Recuperación de rentas	71,087	5,433	256,284	19,587
Total de ingresos	508,038	38,829	1,936,974	148,040
Gastos de Operación Directos:				
Operación y mantenimiento	30,235	2,311	134,053	10,245
Servicios públicos	15,219	1,163	64,204	4,907
Comisión por administración de propiedades	13,201	1,009	49,608	3,791
Impuestos prediales	10,375	793	37,009	2,829
Gastos de operación no recuperables	3,134	240	23,323	1,783
Gastos facturables directos	17,601	1,345	67,305	5,144
General y administrativo	52,433	4,007	202,341	15,465
Total de Gastos de Operación Directos	142,198	10,868	577,843	44,164
Ingresos en exceso de Gastos de Operación Directos	365,840	27,961	1,359,131	103,876
Costos de Financiamiento:				
Costos de financiamiento	73,468	5,615	313,123	23,932
Ingresos en exceso de Gastos de Operación Directos y Costos de Financiamiento	Ps. 292,372	Ps. 22,346	Ps. 1,046,008	US\$ 79,944

- (1) Las cantidades en USD han sido convertidas de Pesos a USD a un tipo de cambio de 13.0841 Pesos por USD\$1.00, el tipo de cambio efectivo al 31 de marzo de 2014, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al día hábil siguiente de su determinación. Ver "Tipo de Cambio" para información respecto de tipos de cambio históricos entre el Peso y el USD. Estas conversiones no deberán interpretarse como declaraciones de que las cantidades en Pesos representan las cantidades en USD o pudieran ser convertidas en dichas cantidades en USD.

FACTORES DE RIESGO

Toda inversión en nuestros CBFIs representa un alto grado de riesgo. Además del resto de la información contenida en este Prospecto, nuestros posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes riesgos antes de invertir en nuestros CBFIs. Si cualquiera de estos riesgos llegara a materializarse, nuestro desempeño financiero u operativo podría verse afectado en forma adversa y, por lo tanto, el precio de mercado de nuestros CBFIs podría disminuir y nuestros inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión. La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

Riesgos relacionados con nuestras actividades y operaciones

La mayoría de nuestras propiedades pertenecen al sector industrial Clase A y nuestras operaciones se verían afectadas en forma adversa si dicho sector experimentara un desacelere.

La mayor parte de nuestro portafolio de bienes raíces está y estimamos que seguirá estando integrado por inmuebles industriales Clase A. El desempeño de nuestro portafolio dependerá directamente del desempeño de las industrias logística y manufacturera, así como de la demanda de Instalaciones Industriales Clase A, que se encuentran fuera de nuestro Control. Cualquier contracción en la demanda de Instalaciones Industriales Clase A tales como las que integran nuestro portafolio, podría dar como resultado un aumento en los índices de desocupación y una disminución en las rentas, lo que a su vez provocaría una disminución en nuestros ingresos por arrendamiento y, en consecuencia, tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero. La concentración de nuestro portafolio en el sector industrial Clase A nos expone al riesgo de desacelere del mercado de propiedades industriales en mayor medida de lo que lo haría si estuviese diversificada entre otros segmentos del mercado inmobiliario.

Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país y, por lo tanto, la situación general de la economía y los acontecimientos ocurridos en dichas regiones pueden afectar nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros sucesos y acontecimientos que afectan a los mercados donde se ubican nuestras propiedades. Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país, incluyendo la Ciudad de México. Al 31 de marzo de 2014, las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey representaban aproximadamente el 60.6% de nuestra ARB total; y las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez representaban aproximadamente el 39.4% de nuestra ARB total. Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a los posibles desaceleres en las economías locales, incluyendo el aumento del índice de desempleo y la disminución del ingreso disponible, la inestabilidad social y delincuencia, los desastres naturales ocurridos en dichas zonas, las reformas legales y fiscales a nivel local y los cambios en la situación de los correspondientes mercados inmobiliarios. Además, cualquier contracción de la demanda de productos manufacturados para la exportación o para su consumo a nivel nacional podría afectarnos en forma adversa y significativa. Además, la economía nacional se vio seriamente afectada por la reciente crisis financiera a nivel global, lo cual se tradujo en una disminución del PIB en un 4.5% en 2009. En el supuesto de que la situación económica de nuestros principales mercados experimente otros cambios similares o desfavorables, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa.

No tenemos historial operativo, administrativo y financiero ni experiencia como FIBRA o empresa cotizada entre el público.

Somos un fideicomiso de reciente constitución y no tenemos un historial operativo o financiero como entidad consolidada. Las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial nos serán aportadas a través de las Operaciones de Formación de manera simultánea al cierre de la Oferta Global. Nuestro fideicomiso no tiene experiencia previa en la administración de inmuebles, en operar como FIBRA o entidad cotizada entre el público, o en lo relativo al cumplimiento de los requisitos y restricciones establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (la "LISR") con respecto a las FIBRAS o las entidades cotizadas entre el público. La información incluida en este Prospecto con respecto al Administrador, a Prologis y al desempeño previo de nuestro equipo directivo no pretende ser indicativa o constituir una garantía o predicción de los rendimientos que obtendremos en el futuro, incluyendo en cuanto al monto de cualesquiera pago de Distribuciones que en su caso efectuemos a los Tenedores de CBFIs.

Como parte de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, hemos comenzado a implementar nuestra estrategia inicial, aunque la misma está sujeta a posibles cambios significativos en el futuro. Cabe la posibilidad de que nuestra estrategia no resulte exitosa y que no logremos modificarla en forma oportuna. Existen muchos factores inciertos en cuanto a los mercados inmobiliarios en los que podríamos invertir en el futuro, el momento en que efectuaríamos cualquier inversión y el precio que tendríamos que pagar por dichas inversiones, el desempeño de dichas inversiones o podríamos asimismo deshacernos de la misma. No podemos garantizar que lograremos administrar o implementar exitosamente nuestra estrategia y, en consecuencia, su inversión en nuestros CBFIs está sujeta a un alto nivel de riesgo.

No tenemos experiencia funcionando como FIBRA o empresa cotizada o como entidad consolidada; y ni nuestro Administrador ni su personal tienen experiencia en la administración de FIBRAS cotizadas entre el público. Las leyes y demás disposiciones en materia de valores y de las FIBRAS son sumamente técnicas y complejas, y si incumpliéramos con las mismas nos veríamos obligados a pagar impuestos o intereses adicionales y multas. La falta de experiencia de nuestro Administrador y su personal por lo que respecta a la administración de una FIBRA cotizada entre el público, podría afectar su capacidad para lograr los objetivos de nuestro fideicomiso u ocasionar que el mismo incumpla con los requisitos establecidos por la LISR o se vea obligado a pagar impuestos e intereses adicionales. Por lo tanto, no podemos garantizar que lograremos mantenernos en cumplimiento con las disposiciones legales aplicables.

Prácticamente todos nuestros ingresos dependen de nuestros clientes y, por lo tanto, nuestras actividades se verían afectadas en forma adversa si un gran número de clientes o cualquiera de nuestros principales clientes no puede cumplir o se rehúsa a cumplir con sus obligaciones.

Prácticamente todos nuestros ingresos se derivan de las rentas generadas por nuestras propiedades. Nuestros ingresos y nuestros recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de clientes o cualquiera de nuestros principales clientes prorroga la fecha de inicio de sus arrendamientos, decide no prorrogar o renovar su contrato tras el vencimiento del mismo, no paga oportunamente sus rentas, ejerce sus derechos de terminación, cierra su negocio o cae en insolvencia. Cualquiera de estos hechos podría resultar en la terminación del contrato de dicho cliente y la pérdida de los ingresos por arrendamiento relacionados por el mismo. Al 31 de marzo de 2014, nuestros diez principales clientes en términos de ARB ocupaban el 17.2% de nuestra ARB total y representaban el 19.4% de nuestra Renta Base Anualizada. En la medida en que los negocios de un número considerable de nuestros clientes o de cualquiera de nuestros principales clientes experimenten un cambio adverso, su situación financiera podría debilitarse y ello podría dar lugar a la falta de pago oportuno de sus rentas o a un incumplimiento de su contrato de arrendamiento, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En el supuesto de que las autoridades judiciales se rehúsen a ejecutar o no den efectos plenos a las disposiciones contractuales que limitan los derechos de

nuestros inquilinos para dar por terminados sus contratos, incluyendo el establecimiento de penas contractuales por terminación anticipada, nuestra capacidad para protegernos en contra de las pérdidas correspondientes podría verse limitada. Además, por disposición de ley nuestros clientes tienen derecho de exigir una reducción de su renta bajo ciertas circunstancias y ello podría dar lugar a que las autoridades judiciales nos ordenen reducir dicha renta o reembolsar la cantidad pagada en exceso.

De conformidad con las leyes de varias de las jurisdicciones donde se ubican nuestras propiedades, si alguno de nuestros clientes se ve impedido a ocupar su inmueble como resultado de caso fortuito o de fuerza mayor, dicho cliente tendrá derecho a una reducción parcial de su renta, o bien, a dejar de pagar su renta por completo en tanto subsista dicho impedimento, dependiendo del alcance de los daños. Si el impedimento subsistiere durante un período prolongado, el inquilino tendría derecho a dar por terminado su contrato sin incurrir en responsabilidad o sanción alguna. A pesar de que contamos con cobertura de seguro contra riesgos e interrupción de actividades en todas nuestras propiedades, nuestros ingresos y los recursos disponibles para efectuar Distribuciones podrían verse negativamente afectados en el supuesto de que un número considerable de nuestros Contratos de Arrendamiento deje de generar pagos de rentas como resultado de hechos imprevistos.

Además, en el supuesto de que cualquiera de nuestros clientes sea declarado en concurso mercantil por un tribunal competente de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el mediador de dicho procedimiento podría optar por conservar en sus términos el contrato de arrendamiento correspondiente (otorgando al pago de rentas prioridad sobre los pagos adeudados al resto de los acreedores del inquilino) o dar por terminado dicho contrato. La declaración en concurso mercantil de cualquiera de nuestros clientes podría afectar o eliminar nuestra capacidad para cobrar las rentas vencidas y cualesquiera rentas futuras; y podría postergar la reposición del inmueble arrendado, afectando nuestra capacidad para volver a arrendar dicho inmueble. Aunque podríamos optar por entablar acciones judiciales u otros procedimientos legales en contra de los clientes que hayan incumplido con sus obligaciones de los Contratos de Arrendamiento para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestro inmueble, no podemos garantizar que recuperaríamos oportunamente la posesión de dicho inmueble o que lograríamos recuperar cantidad alguna a través de dichos procedimientos, incluyendo los costos y gastos en los que hayamos incurrido en relación con dichos litigios.

No existe avalúo independiente de las propiedades que integran el Portafolio Inicial.

Con anterioridad a la Oferta Global, Prologis y los demás inversionistas que participan en los Fideicomisos de Inversión, determinaron el monto de la contraprestación pagadera por las propiedades que conformarán el Portafolio Inicial con base en el valor razonable de los activos, pasivos y deuda a nivel de dichas propiedades. Es decir, para efectos de la Oferta Global no existen avalúos realizados por un tercero independiente para determinar el valor neto de cada propiedad integrante del Portafolio Inicial, lo que puede tener como consecuencia que las propiedades que conforman el Portafolio Inicial tengan un valor menor, lo que podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

Nuestros contratos de financiamiento nos exigen cubrir el servicio de nuestra deuda, nos imponen costos de refinanciamiento y contienen disposiciones restrictivas por lo que respecta a nuestras operaciones, lo cual podrá afectar nuestras políticas operativas y en cuanto a Distribuciones, así como el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los contratos de financiamiento que celebremos en relación con nuestras propiedades, así como los contratos de financiamiento vigentes que asumiremos como parte de las Operaciones de Formación, incluyen o podrán incluir líneas de crédito y otros tipos de deuda incurrida al nivel de nuestras propiedades, tales como créditos hipotecarios y contratos de garantía. Es posible que nos veamos obligados a destinar una parte sustancial de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, a

cubrir los pagos de principal e intereses previstos en dichos contratos, lo cual reducirá el importe de los recursos disponibles para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs, para uso en relación con nuestras operaciones e inversiones en activos, para desarrollar futuras oportunidades de negocios, o para otros fines.

Estimamos que al momento de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, nuestra deuda insoluble ascenderá a USD\$615.1 millones (incluyendo la deuda insoluble por USD\$556.7 millones que asumiremos como parte de la adquisición de nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces y la disposición de USD\$58.4 millones que efectuaremos con cargo a nuestro nuevo Crédito Revolvente por USD\$250.0 millones). Además, tendremos la capacidad de disponer de USD\$191.6 millones adicionales de conformidad con nuestro Crédito Revolvente. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Obligaciones y compromisos contractuales—Obligaciones con nuestros acreedores”.

De nuestros USD\$615.1 millones que se encontrarán insolubles a la fecha de cierre de las Operaciones de Formación, USD\$58.4 millones provendrán del Crédito Revolvente (y los aproximadamente USD\$191.6 millones disponibles al amparo de nuestro Crédito Revolvente de USD\$250.0 millones, cuando sean dispuestos), y devengan intereses a tasas variables y es posible que en el futuro celebremos contratos de crédito o incurramos en deuda que devengue intereses a tasas variables. Por lo tanto, los aumentos de las tasas de interés podrían dar lugar a un incremento en el monto de nuestros pagos de intereses a menos que logremos celebrar operaciones de cobertura eficaces con respecto a la totalidad de dicha deuda. En el supuesto de que nos veamos en la necesidad de refinanciar nuestra deuda vigente durante épocas de aumento de las tasas de interés, contracción del mercado crediticio o inestabilidad en los mercados financieros, podríamos vernos en la imposibilidad de refinanciar nuestra deuda o vernos obligados a refinanciarla a tasas de interés más altas o en términos menos atractivos, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

El Crédito Revolvente contendrá y todos los contratos de crédito que celebremos podrán imponernos obligaciones de hacer y no hacer acostumbradas en este tipo de operaciones, que entre otras cosas pueden limitar nuestra capacidad para (i) adquirir o vender activos o líneas de negocios; (ii) incurrir en deuda adicional; (iii) efectuar inversiones en activos; (iv) constituir gravámenes sobre nuestros activos; (v) efectuar inversiones o adquisiciones; (vi) celebrar operaciones que den como resultado un cambio de control; o (vii) efectuar distribuciones sin el consentimiento de nuestros acreedores. Además, de conformidad con algunos de nuestros contratos de crédito, en el supuesto de que nuestro Administrador renuncie o sea removido de conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Administración y no logremos encontrar a un administrador sustituto que sea aprobado por los acreedores de dichos créditos (quienes no podrán negar o demorarse en otorgar su consentimiento sin causa justificada), o si nuestro Administrador deja de ser un Administrador aprobado conforme dichos créditos (causando un “cambio de control”) entonces los acreedores de dichos créditos tendrán derecho de declararnos en incumplimiento. Por otra parte, algunos de nuestros contratos de crédito exigen que el acreditado mantenga una razón crédito/valor máxima, un capital total mínimo, una razón de cobertura del servicio la deuda mínima y un índice mínimo de ocupación de los inmuebles que integran nuestro portafolio. El Crédito Revolvente también nos obligará a mantener ciertas razones y a cumplir con ciertas pruebas financieras. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Obligaciones y compromisos contractuales—Obligaciones con nuestros acreedores - Crédito Revolvente”. La falta de observancia de cualquiera de estos compromisos, incluyendo las razones de cobertura financiera, podría constituir una causal de incumplimiento o dar lugar al vencimiento de toda o parte de la deuda relacionada con nuestras propiedades en un momento en el que no podamos obtener financiamiento para pagar dicha deuda en términos atractivos o en lo absoluto, lo cual podría tener un efecto materia adverso en nosotros.

Es posible que nuestras estrategias de cobertura no logren mitigar los riesgos relacionados con las tasas de interés y podrían reducir el rendimiento total de las inversiones efectuadas por nuestros inversionistas.

Es posible que decidamos utilizar instrumentos financieros derivados para protegernos en ciertas medidas contra las fluctuaciones en las tasas de interés, aunque no existe operación con instrumentos derivados que nos proteja por completo. Los instrumentos de cobertura conllevan riesgos tales como la posibilidad de que nuestras contrapartes en estas operaciones no cumplan con sus obligaciones o de que los instrumentos que adquiramos no sean eficaces para reducir nuestra exposición a los riesgos relacionados con las variaciones de las tasas de interés. Además, la naturaleza de estas operaciones y el momento en que las celebremos pueden influenciar la eficacia de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias mal diseñadas y las operaciones celebradas en forma indebida podrían tener el efecto opuesto e incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura conllevan costos relacionados con las operaciones celebradas y otros gastos. No podemos garantizar que nuestra estrategia de cobertura y los instrumentos derivados que utilicemos, contrarrestarán de manera eficaz el riesgo relacionado con la volatilidad de las tasas de interés, o que las operaciones de cobertura que celebremos no nos acarrearán pérdidas que puedan reducir el rendimiento recibido por nuestros inversionistas.

Tenemos obligaciones que están garantizadas por prácticamente todos nuestros activos y, por lo tanto, nuestros activos y desempeño financiero podrían verse afectados en forma adversa si no efectuáramos los pagos necesarios en relación con nuestra deuda.

Con base en las suposiciones descritas en la sección “Destino de los Recursos”, estimamos que en la fecha de cierre de la Oferta Global el monto principal insoluto al amparo de los contratos de crédito que asumiremos o celebraremos como parte de las Operaciones de Formación, ascenderá a USD\$615.1 millones, que incluyen la disposición de USD\$58.4 millones con cargo al Crédito Revolvente. Los acreedores bajo estos contratos de crédito son beneficiarios de gravámenes constituidos sobre las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, y sobre los flujos de efectivo generados por dichas propiedades.

En el supuesto de que no cumplamos debidamente con nuestras obligaciones de servicio de nuestra deuda, nuestros acreedores podrían ejecutar sus derechos de garantía y obtener la adjudicación de las propiedades respectivas. Por lo tanto, cualquier incumplimiento con nuestras obligaciones de deuda podría dar lugar a la pérdida de la totalidad o parte de nuestras inversiones. En tanto subsista cualquier causal de incumplimiento con nuestros contratos de crédito, tendremos prohibido recibir los flujos de efectivo generados por nuestras propiedades, o nuestro derecho a recibir dichos flujos se verá limitado. Prevemos que en el futuro incurriremos en deuda adicional, tanto a tasa fija como a tasa variable, para financiar la adquisición de propiedades adicionales, lo cual incrementará nuestro total de deuda. La contratación de dicha deuda o el incumplimiento de nuestras obligaciones con la misma podrían dar lugar a la constitución de prendas, gravámenes u otros derechos de garantía sobre los activos de nuestro fideicomiso, y dichos derechos de garantía podrían ser preferentes a los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs.

Es posible que recurramos a fuentes de financiamiento externas para cubrir nuestras futuras necesidades de capital de trabajo; y si llegásemos a experimentar problemas para obtener financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de concretar las adquisiciones necesarias para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir el desarrollo o la remodelación de proyectos, para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento, o para efectuar inversiones en activos.

A fin de cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una FIBRA de conformidad con lo depuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir anualmente a los tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto por el año anterior. En términos de la LISR, nuestro Resultado Fiscal neto representa nuestra utilidad antes de impuestos por el año respectivo, menos las deducciones autorizadas por la propia LISR. Debido a esta obligación de distribución de nuestro resultado fiscal, prevemos que los flujos de efectivo generados por

nuestras operaciones no serán suficientes para satisfacer nuestras futuras necesidades de capital de trabajo, incluyendo el capital necesario para efectuar adquisiciones, para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades o remodelarlas, y para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento o refinanciar dicha deuda. Además, los ingresos generados por nuestras operaciones que retengamos también podrían resultar insuficientes para cubrir los costos relacionados con las inversiones en activos necesarias para mantener nuestras propiedades en condiciones adecuadas de operación y funcionamiento, o para subsanar cualesquiera deficiencias de los edificios construidos sobre las mismas. Por otra parte, no tenemos previsto mantener reservas de capital de trabajo permanentes.

Como resultado de lo anterior, podríamos recurrir a fuentes de financiamiento externas, incluyendo la emisión de instrumentos de deuda y capital, para financiar nuestras futuras necesidades de capital. Las tasas de interés y los términos y condiciones generales de los financiamientos disponibles en México no son competitivos en comparación con otros países. La disponibilidad de financiamiento mediante la emisión de instrumentos de capital dependerá en parte del precio de mercado de nuestros CBFIs, que podría fluctuar con base en nuestro desempeño operativo y en la situación general del mercado. Si no lográsemos obtener el capital que necesitamos, podríamos vernos en la imposibilidad de efectuar las inversiones que necesitamos para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir en desarrollo o la remodelación de proyectos, o para cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento, ya sea sin incurrir en costos adicionales o en lo absoluto. Nuestro acceso a fuentes de capital dependerá de muchos factores sobre los que tenemos un control limitado o que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuando a nuestros ingresos y nuestra capacidad de pago de Distribuciones tanto en el presente como en el futuro, y el precio de mercado de nuestros CBFIs. Si no lográramos obtener acceso a los mercados de capitales en forma oportuna o en términos favorables, podríamos vernos en la imposibilidad de aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presenten en el mercado.

Es posible que los nuevos lineamientos de apalancamiento y requerimientos de liquidez a largo plazo requeridos conforme al proyecto de resolución que modifica la Circular Única de Emisoras afecten adversamente las Distribuciones en perjuicio de los Tenedores.

La Comisión Federal de Mejora Regulatoria publicó el 3 de abril de 2014 en su página de internet, un proyecto de resolución que modifica la Circular Única de Emisoras (el "[Proyecto de Resolución](#)").

En caso de que la Circular Única de Emisoras sea modificada en los términos del Proyecto de Resolución, estaríamos obligados a cumplir con un requerimiento de liquidéz de largo plazo al momento de asumir cualquier Endeudamiento, lo que traería como consecuencia una posible dilución en el valor y rendimiento esperado de los CBFIs al generarse la necesidad de mantener niveles altos de activos líquidos, los cuales generarían rendimientos significativamente inferiores al costo de financiamiento de pasivos (*carry negativo*), lo que podría reducir las Distribuciones en perjuicio de los Tenedores, con la previsible consecuencia de una reducción significativa en el valor de mercado de los CBFIs.

Asimismo, en caso de incumplir con los Lineamientos de Apalancamiento en términos de lo establecido en el Proyecto de Resolución, nos veríamos imposibilitados para continuar asumiendo Endeudamientos lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestra capacidad para realizar Inversiones adicionales, en tanto no se cumpla nuevamente con dichos lineamientos.

La existencia de una fuerte competencia podría dar como resultado una disminución o impedir el aumento de nuestros índices de ocupación y nuestras rentas, así como limitar nuestras oportunidades de inversión.

Competiremos con una gran cantidad de propietarios, desarrolladores y administradores de Instalaciones Industriales y bienes raíces, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a las nuestras, en los mismos mercados en los que operamos. Nuestras propiedades compiten con base en diversos aspectos, incluyendo ubicación, edad, funcionalidad, calidad de la construcción, mantenimiento y diseño. En los últimos años el sector inmobiliario se ha vuelto más institucionalizado y en los últimos

doce meses han incursionado en el mercado varias FIBRAS nuevas, incluyendo FIBRAS concentradas en inmuebles industriales. Por lo tanto, es posible que nos enfrentemos a una competencia cada vez más fuerte de parte de instituciones que cuenten con mayores recursos y puedan o estén dispuestas a asumir mayores riesgos que nosotros, para concretar adquisiciones, atraer clientes y otros aspectos. Además, es posible que incursionen en el mercado nuevos fondos que también quieran aprovechar las ventajas fiscales derivadas de las inversiones inmobiliarias a través de FIBRAS u otros vehículos similares, lo cual podría incrementar considerablemente las presiones competitivas en el sector inmobiliario. La competencia entre posibles compradores reduce nuestras oportunidades de inversión y puede incrementar el poder de negociación de los propietarios que deseen vender sus inmuebles. Además, es posible que algunas de las propiedades con las que competimos sean más nuevas, estén mejor ubicadas o sean más atractivas que las nuestras. Por otra parte, dependiendo de su disponibilidad de recursos, es posible que nuestros competidores tengan mayor flexibilidad que nosotros para ofrecer descuentos en rentas a fin de atraer clientes. En el supuesto de que nuestros competidores ofrezcan espacio a rentas más bajas que las imperantes en el mercado o que las que nosotros cobramos actualmente a nuestros clientes, podríamos perder clientes ya existentes y posibles clientes o vernos presionados para reducir los precios de nuestras rentas, ofrecer descuentos considerables, efectuar mejoras u otorgar derechos de terminación anticipada u opciones de renovación en términos favorables para nuestros clientes para conservarlos tras el vencimiento de sus contratos, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Si no lográramos renovar nuestros arrendamientos actuales o arrendar los espacios vacantes en nuestras propiedades, ya sea a precios de renta iguales o superiores a los actuales o en lo absoluto, nuestros ingresos por arrendamiento podrían verse afectados en forma adversa.

Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 93.2% (en términos de ARB) de las propiedades integrantes del Portafolio Inicial se encontraban ocupadas y los Contratos de Arrendamiento de las mismas tenían una vigencia restante promedio de 32 meses. Al 31 de marzo de 2014, los Contratos de Arrendamiento con vencimientos en lo que queda de 2014 y en 2015 representaban el 17.5% y el 22.8% de nuestra ARB total, respectivamente. No podemos garantizar que lograremos renovar la totalidad de dichos contratos o volver a arrendar nuestras propiedades a precios iguales o superiores a los actuales, o que no nos veremos obligados a ofrecer reducciones de rentas, a efectuar mejoras para nuestros inquilinos o a otorgarles derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables, a fin de atraer nuevos clientes o conservar a nuestros clientes actuales. Además, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, en el futuro podríamos adquirir propiedades ya desarrolladas adicionales; y no podemos garantizar que lograremos adquirir y mantener clientes para dichas propiedades en términos favorables o en lo absoluto.

Existen varios factores que podrían provocar una disminución en las rentas que cobramos a nuestros clientes, incluyendo las presiones para ofrecer precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica a nivel global; y nuestra capacidad para mantener nuestros precios actuales o incrementarlos en el futuro podría ser limitada. Los precios de las rentas previstas en los contratos que se encuentran próximos a vencer, pueden ser más altos que los que logremos establecer en nuestros nuevos contratos; y también podríamos vernos obligados a ofrecer mayores concesiones que las ofrecidas anteriormente. En la medida en que nuestras propiedades o partes de las mismas permanezcan desocupadas por largos períodos, podríamos percibir rentas más bajas o no percibir rentas en relación con dichas propiedades. Además, el precio de venta de una propiedad podría verse afectado debido a que el valor de mercado de un determinado inmueble depende en gran medida del valor de los Contratos de Arrendamiento de dicha propiedad.

Podría darse el caso de que no logremos sacar a un cliente rápidamente después del vencimiento de su contrato, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros ingresos y resultados de operación.

En el supuesto de que algún cliente incumpla con el pago de sus rentas y se rehúse a desocupar el inmueble correspondiente, nos veremos forzados a interponer una demanda de evicción en su contra. De conformidad con la ley, el arrendador únicamente puede retomar la posesión de un inmueble arrendado con base en una sentencia definitiva dictada por un tribunal competente, pero en términos generales la ley tiende a favorecer al inquilino. De conformidad con los códigos civiles de muchos de los estados donde se ubican nuestras propiedades, se requiere aviso previo para que proceda la evicción al final del arrendamiento. La celebración de un juicio, la ejecución de la sentencia respectiva, la evicción del inquilino y el cobro de las rentas vencidas, pueden representar procedimientos largos y costosos que pueden tardar varios años en resolverse. Nuestra capacidad para lanzar a un inquilino en forma oportuna y reemplazarlo con un nuevo cliente, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro dependerá en parte de que adquiramos nuevas propiedades, y es posible que no concretemos dichas adquisiciones o que las adquisiciones que concretemos no generen el desempeño previsto.

Nuestra capacidad para obtener resultados rentables y crecer en términos de activos dependerá en gran medida de nuestra capacidad para identificar y adquirir propiedades y conservar a nuestros clientes en términos favorables. Sin embargo, salvo por lo descrito en este Prospecto, no hemos celebrado ningún contrato de compraventa respecto de ninguna propiedad para fines de inversión en el futuro. Por lo tanto, nuestros inversionistas no tendrán la oportunidad de evaluar la forma en que invertiremos nuestro capital ni los méritos económicos de las inversiones que adquiramos en última instancia con dichos recursos, antes de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos favorables e integrarlas y administrarlas exitosamente, está sujeta a los siguientes riesgos:

- podría suceder que no lográramos identificar propiedades que satisfagan nuestros objetivos de inversión o que seamos capaces de adquirir exitosamente;
- la competencia de parte de otros posibles adquirentes podría dar lugar a un aumento en el precio de la propiedad deseada;
- podría darse el caso de que nuestras operaciones no generen flujos de efectivos suficientes, o de que no logremos obtener el financiamiento (ya a través de deuda o de capital) necesario para efectuar una adquisición, ya sea en términos satisfactorios o en lo absoluto;
- los contratos relacionados con la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a condiciones de cierre estándar, incluyendo la conclusión de auditorías preliminares con resultados satisfactorios; y podría darse el caso de que invirtamos una cantidad considerable de tiempo y recursos en posibles adquisiciones que no lleguemos a consumir;
- nuestras estimaciones con respecto a los costos necesarios para adaptar una propiedad adquirida a fin de adecuarla a los estándares del mercado, podrían resultar erróneas.
- podría resultar que las propiedades que adquiramos no contribuyan a mejorar nuestros resultados tras su adquisición, o que no logremos administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades a fin de que cumplan con nuestras expectativas; y
- podría suceder que adquiramos propiedades sin recurso o con recursos limitados contra cualesquiera responsabilidades conocidas o desconocidas, incluyendo: obligaciones de

remediación de la contaminación ambiental; Demandas de clientes, proveedores u otras personas en contra de los anteriores propietarios de los inmuebles correspondientes; y Demandas de indemnización interpuestas por los socios, consejeros, funcionarios y otras personas relacionadas con los anteriores propietarios de dichos inmuebles.

Si no lográsemos consumir la adquisición de propiedades en términos favorables o administrar las propiedades adquiridas de manera que las mismas cumplan con nuestros objetivos o expectativas, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Es posible que no logremos ampliar nuestras operaciones a nuevos mercados, lo cual podría afectar en forma adversa los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si se nos presenta la oportunidad, podríamos explorar la adquisición de propiedades en nuevos mercados dentro de México. Todos los riesgos relativos a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales, son igualmente aplicables a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades ubicadas en nuevos mercados. Además de estos riesgos, es posible que no poseamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a la dinámica y las condiciones de cualquier mercado en el que pretendamos incursionar, lo cual podría afectar nuestra capacidad para incursionar y operar en dicho mercado. Cabe la posibilidad de que no logremos obtener los rendimientos deseados sobre nuestras inversiones en estos nuevos mercados. Si no logramos incursionar exitosamente en nuevos mercados, nuestro desempeño operativo podría verse adversamente afectado.

Dependemos de nuestra relación con Prologis.

Nuestra relación con Prologis es importante para nuestro negocio. Entre otros riesgos creemos que tendremos beneficios y dependeremos en cierta medida de nuestra posición como Afiliada de Prologis para obtener acceso a experiencia en la industria, conocimientos sobre el mercado, una amplia red de relaciones con clientes, personal altamente calificado y posibles oportunidades de inversión o asesoría. Por lo tanto, en el supuesto de que nuestra relación con Prologis se deteriore o de que Prologis no nos proporcione apoyo suficiente para lograr nuestros objetivos estratégicos y de negocios, nuestro desempeño financiero podría verse afectado significativamente en forma adversa.

Podría suceder que no lográramos identificar todos los defectos importantes u otras deficiencias relacionadas con nuestras propiedades o con cualesquiera propiedades que adquiramos en el futuro y, por lo tanto, podríamos vernos expuestos a pasivos desconocidos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

Es posible que, como parte de las Operaciones de Formación, asumamos pasivos relacionados con la adquisición de nuestro Portafolio Inicial, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o no ser cuantificables a la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación. Además, tenemos la intención de efectuar adquisiciones futuras y las mismas podrían exponernos a pasivos que desconozcamos. Aunque consideramos que las auditorías preliminares que llevamos a cabo con razones razonables, no podemos garantizar que nuestras auditorías, estudios e inspecciones descubrirán todos los defectos o deficiencias de las propiedades correspondientes, incluyendo por lo que respecta a sus títulos de propiedad y a la existencia de contaminación ambiental o sustancias peligrosas en las mismas. Además, como parte de las Operaciones de Formación, las Entidades Aportantes únicamente han efectuado declaraciones y otorgado garantías limitadas con respecto a las propiedades, y dichas declaraciones y garantías únicamente estarán vigentes durante ciertos plazos. Además, sujeto a ciertos deducibles, límites mínimos y límites máximos, las Entidades Aportantes se han obligado a indemnizarnos en caso de que dichas declaraciones resulten incorrectas. Dada la posibilidad de que no logremos identificar muchos defectos y pasivos durante la vigencia de dichas declaraciones y garantías, incluyendo posibles responsabilidades en materia ambiental, podríamos perder nuestros recursos en

contra de los propietarios originales en caso de que posteriormente surjan defectos, responsabilidades y/o pasivos.

Los defectos y las deficiencias de carácter desconocido pueden incluir defectos en el título de propiedad, conflictos con respecto a dicho título, gravámenes, servidumbres y otras afectaciones. Las responsabilidades y los pasivos de carácter desconocido pueden incluir obligaciones de limpieza o remediación de condiciones ambientales no reveladas, Demandas interpuestas por clientes, proveedores u otras personas que hayan tenido tratos con las entidades correspondientes con anterioridad a la Oferta Global, obligaciones fiscales, problemas laborales y pasivos devengados pero no pagados, incurridos en el curso habitual de los negocios o por cualquier otro motivo. Si dichos defectos, deficiencias, responsabilidades y pasivos son de una magnitud considerable ya sea en lo individual o en su conjunto, podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. Además, es posible que en el futuro adquiramos propiedades que tengan obligaciones de deuda y podríamos vernos en la necesidad de pagar dicha deuda, obtener nuevos créditos para cumplir con el servicio de nuestra deuda, o refinanciar la deuda correspondiente a dichas propiedades. Podría darse el caso de que no contemos con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones relacionadas con dichas deudas y que no podamos pagar las deudas relacionadas con dichas propiedades, lo cual podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Es posible que no tengamos éxito en la venta de propiedades a terceros.

Las inversiones en inmuebles son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esta falta de liquidez podría limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante los cambios en la situación económica y otros factores. Podríamos enfrentar problemas para vender o volver a arrendar cualquier propiedad que se haya quedado vacante como resultado del incumplimiento del cliente con su contrato de arrendamiento, del vencimiento de su arrendamiento o de cualquier otra circunstancia. Además, el precio de venta de una propiedad podría disminuir en virtud de que el valor de mercado de una propiedad depende principalmente del valor de los Contratos de Arrendamiento de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades a través de contratos que limiten nuestra capacidad para vender dicha propiedad antes de cierto período de tiempo. Estas prohibiciones podrían afectar nuestra capacidad para intercambiar una propiedad por efectivo y podrían afectar el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Los contratos de crédito relacionados con nuestras propiedades también nos imponen ciertas obligaciones de no hacer que limitan nuestra capacidad para vender activos sin el consentimiento de los acreedores respectivos. Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades en términos ventajosos se ve afectada por la competencia de parte de otros propietarios de inmuebles que también estén intentando vender sus inmuebles, por la situación del mercado —incluyendo los índices de capitalización aplicables a nuestras propiedades— y por otros factores que se encuentran fuera de nuestro control. Los terceros que pretendan adquirir nuestras propiedades podrían requerir financiamiento mediante de la colocación de instrumentos de deuda o capital en mercados públicos o privados, para comprarnos dichas propiedades. En caso de que éstos terceros no tengan acceso o tengan acceso limitado a fuentes de financiamiento en términos favorables, la venta de nuestras propiedades podría postergarse y ello podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades está sujeta a las limitaciones inherentes al cumplimiento de los requisitos necesarios para conservar nuestro tratamiento fiscal de FIBRA. Para ser considerados como una FIBRA, debemos cumplir con diversos requisitos que incluyen el abstenernos de vender cualquier inmueble desarrollado o adquirido por nosotros, durante un período de cuando menos cuatro años contados a partir de la conclusión de su desarrollo o del cierre de su adquisición, según sea el caso. Si vendiésemos alguna propiedad durante dicho período, sufriríamos consecuencias fiscales adversas sumamente considerables que podrían hacer menos deseable la venta de dicha propiedad. Estas restricciones y derechos podrían suprimir nuestra capacidad para vender nuestras propiedades y recaudar capital rápidamente o en el momento oportuno.

Si incurriésemos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o que excedan de los montos amparados por nuestras pólizas de seguro, nos veríamos obligados a pagar dichas pérdidas y ello podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Contamos con cobertura de seguros contra daños en bienes y pérdida de ingresos por arrendamiento por causas tales como incendios y otros siniestros amparados por una póliza de cobertura extendida que abarca tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo; y con cobertura de seguros por responsabilidad comercial general y responsabilidad ambiental, todo ello en la medida adecuada para los mercados donde se ubican nuestras operaciones y negocios. Nuestras pólizas de seguro incluyen las especificaciones y límites asegurados acostumbrados para otras propiedades, actividades de negocios y mercados similares. Existen algunas pérdidas que no están aseguradas o no pueden asegurarse por completo —incluyendo las ocasionadas por inundaciones, terremotos, guerras, actos de terrorismo o insurrecciones— debido a que consideramos que su aseguramiento sería incosteable o no sería prudente desde el punto de vista económico. Si las pérdidas se encuentran aseguradas, podríamos vernos obligados a pagar un deducible considerable como parte de nuestra reclamación de pago, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarnos el importe de dicha pérdida, y la pérdida podría exceder del límite asegurado. Si una o varias de nuestras propiedades se viere afectada por una pérdida que no esté asegurada o que exceda del límite asegurado, sufriríamos una pérdida considerable por concepto del capital invertido y los futuros ingresos de dichas propiedades; y podríamos continuar obligados al pago de cualquier deuda con recurso relacionada con dicha propiedad.

Por otra parte, no podemos garantizar que nuestras aseguradoras continuarán ofreciendo productos que proporcionen suficiente cobertura a primas razonables desde el punto de vista comercial. Si sufriéramos una pérdida que no esté asegurada o que exceda del límite asegurado, en relación con una o más de nuestras propiedades, o si nuestras aseguradoras incumplen con sus compromisos de cobertura respecto de las pérdidas aseguradas, podríamos perder el capital invertido en las propiedades afectadas y los futuros ingresos esperados de dichas propiedades; y si dichas propiedades tienen contratada deuda, seguiríamos estando obligados a pagar cualesquiera créditos hipotecarios u otras obligaciones financieras relacionadas con dichas propiedades. Cualquiera de las pérdidas antes descritas y cualquier incremento en los costos de nuestros seguros podrían afectar en forma adversa nuestra situación financiera, nuestros resultados de operación, nuestros flujos de efectivo, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y pagos a los tenedores de nuestros CBFIs, y el desempeño del precio de mercado de los CBFIs.

Además, en el futuro podríamos reducir o discontinuar la cobertura de ciertos riesgos o las condiciones aplicables a la totalidad o algunas de nuestras propiedades, si consideramos que el costo de las primas de cualquiera de dichas pólizas es superior al valor de la cobertura descontada para reflejar el riesgo de pérdida. La falta de obtención o mantenimiento de cobertura de seguros también podría constituir una causal de incumplimiento con nuestros contratos de crédito

Podría darse el caso de que no lográramos controlar nuestros costos de operación o de que nuestros gastos se mantuvieran constantes o aumentaran aun cuando nuestros ingresos no se incrementaran, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operación.

Nuestros costos de operación podrían aumentar como resultado de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo factores relacionados con el incremento de: (i) los costos de nuestros seguros; (ii) el mantenimiento requerido por nuestras propiedades; (iii) el índice de desocupación de nuestras propiedades; (iv) los costos relacionados con el cumplimiento de la regulación gubernamental, incluyendo la legislación en materia de uso del suelo, ambiental, inmobiliaria y fiscal, así como con las multas y sanciones aplicables; y (v) las tasas de interés y nuestras necesidades de inversión en activos. Por lo general, mientras las propiedades están ocupadas, los gastos por concepto de seguros, seguridad y mantenimiento se trasladan al cliente. Sin embargo, nosotros tenemos que cubrir estos costos en relación con las propiedades que se encuentran vacantes.

Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un inmueble no necesariamente disminuyen cuando los factores tales como la situación del mercado y la competencia ocasionan una disminución en los ingresos generados por dicho inmueble. Además, algunos costos relacionados con las inversiones en inmuebles —tales como los impuestos prediales y los pagos de deuda— no disminuyen aunque el inmueble no se encuentre ocupado por completo o cuando las circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos. Por lo tanto, si nuestros ingresos disminuyeran podríamos vernos en la imposibilidad de reducir nuestros gastos en la misma medida; y si nuestros costos de operación aumentan debido a cualquiera de los factores antes descritos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Podríamos vernos forzados a efectuar inversiones de capital significativas para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer clientes, lo cual podría provocar una disminución en nuestros ingresos de operación y reducir los recursos disponibles para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Es posible que tras el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de nuestros inmuebles nos veamos forzados a otorgar concesiones en rentas a nuestros clientes, o a acceder a sus solicitudes de que efectuemos remodelaciones de carácter general o conforme a sus especificaciones y otras mejoras, o de que les prestemos servicios adicionales. Como resultado de lo anterior, podríamos vernos forzados a efectuar inversiones o a incurrir en gastos considerables para conservar a los clientes cuyos arrendamientos se encuentren próximos a vencer y para atraer una cantidad suficiente de nuevos clientes. Además, podríamos vernos en la necesidad de recaudar capital adicional para cubrir dichos gastos. En el supuesto de que no logremos recaudar dicho capital o de que no identifiquemos fuentes de financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de cubrir los gastos necesarios. Esto podría dar lugar a que nuestros clientes no renueven sus contratos a su vencimiento, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestras operaciones están sujetas a una extensa regulación en materia ambiental y de seguridad; y si incurriésemos en un incumplimiento de las leyes y reglamentos en materia ambiental y de seguridad o en cualquier responsabilidad de conformidad con dichas leyes y reglamentos, podríamos incurrir en costos que afecten en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestras operaciones están sujetas a la legislación federal y estatal en materia de protección ambiental. Al amparo de estas leyes, el gobierno ha implementado un programa de protección del medio ambiente mediante la promulgación de disposiciones sobre cuestiones tales como la planeación ecológica, la elaboración de estudios de impacto y riesgo ambiental, la contaminación atmosférica, la designación de áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y racionalización del uso de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Tanto las autoridades federales —incluyendo la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (la “SEMARNAT”), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (la “PROFEPA”) y la Comisión Nacional del Agua (la “CONAGUA”)— como los gobiernos estatales y municipales, están facultados para: (i) entablar acciones civiles, administrativas y penales en contra de las empresas que violen la legislación en materia ambiental; (ii) clausurar total o parcialmente de forma temporal o definitiva cualquier establecimiento que no se encuentre en cumplimiento con dicha legislación; (iii) imponer multas económicas por el equivalente de hasta 50,000 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; entre otros. Además, bajo las leyes federales mexicanas en materia ambiental, el dueño o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes comúnmente atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

A pesar de que los Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros clientes nos otorgan recursos en el supuesto de que sus operaciones ocasionen daños ambientales, y de que contamos con

cobertura de seguros en contra de algunos de estos riesgos ambientales por cantidades que consideramos equiparables a las contratadas habitualmente de acuerdo con los estándares aplicables a nuestra industria, no podemos garantizar que nuestros clientes nos reembolsarán el importe total de las pérdidas que suframos o remediarán los daños ambientales ocasionados, que nuestras pólizas de seguro serán suficientes para cubrir los daños que suframos, o que siempre tendremos acceso a cobertura de seguros contra estos posibles daños. Además, por lo general las pólizas de seguro no amparan las multas y sanciones derivadas de la falta de cumplimiento de las leyes y reglamentos en materia ambiental. Además, las propiedades que integran nuestro portafolio inicial no cuentan con reportes de impacto ambiental actualizados a la fecha del presente prospecto, por lo que podrían existir contingencias ambientales en las propiedades recientes de las cuales no tengamos conocimiento.

Prevedemos que la regulación ambiental de nuestras operaciones a nivel federal, estatal y municipal, se volverá más estricta con el paso del tiempo. No podemos estimar el impacto de los posibles efectos de la adopción de leyes y reglamentos adicionales o más estrictos en materia ambiental, en nuestra situación financiera, nuestros resultados de operación, nuestros flujos de efectivo y nuestras inversiones en activos.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y obligaciones aplicables a nuestras propiedades, incluyendo por lo que respecta a los requisitos en materia de permisos, licencias, uso de suelo, uso de agua y aspectos ambientales, podrían generar altos costos y afectar en forma adversa nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades están sujetas a diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo requisitos de obtención de permisos y licencias. La regulación a nivel local, incluyendo los ordenamientos y las restricciones estatales y municipales en materia de uso del suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por las autoridades locales o las asociaciones de vecinos, podrían limitar el uso de nuestras propiedades y obligarnos a obtener en cualquier momento la autorización de dichas entidades para cualquier efecto relacionado con nuestras propiedades, incluyendo en forma previa a la adquisición o el desarrollo de dichas propiedades, durante el proceso de desarrollo de las mismas, o para efectuar remodelaciones. Entre otras cosas, estas restricciones pueden involucrar requisitos en materia de prevención de incendios, seguridad, resistencia a sismos y remoción de asbestos y materiales peligrosos. No podemos garantizar que las políticas de regulación actuales no tendrán un efecto adverso en nuestras propiedades o en la fecha o el costo de las adquisiciones, desarrollos o remodelaciones que efectuemos en el futuro, o que no se promulgarán reglamentos adicionales que puedan ocasionar demoras o costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento podría verse en forma adversa y significativa por nuestra falta de capacidad para obtener los permisos de uso de suelo, licencias y aprobaciones necesarias. La falta de obtención de dichos permisos, licencias y aprobaciones podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

No podemos garantizar que efectuaremos Distribuciones. Los Tenedores podrían no recibir recursos por distribuciones, ya que podríamos decidir reinvertir dichos recursos. Podremos usar fondos derivados de créditos o fondos de otras personas para el pago de Distribuciones.

Tenemos la intención de efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en la medida necesaria para conservar nuestro carácter de FIBRA. En el supuesto de que nuestros activos sean insuficientes para pagar Distribuciones en efectivo, no estaremos obligados a efectuar Distribuciones a dichos Tenedores. Únicamente estamos obligados a pagar Distribuciones en la medida de los recursos que formen parte de nuestros activos. Nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador y las Afiliadas de este último no tendrán obligación alguna de efectuar Distribuciones con respecto a nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador determinará las fechas en que se pagarán dichas Distribuciones conforme a la política de distribuciones. Los pagos de Distribuciones dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera y fiscal y otros factores que estimemos oportunos de tiempo en tiempo. El Administrador podría determinar que en lugar de destinarse el pago de Distribuciones, las cantidades

disponibles se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes. En la medida en que el importe de las Distribuciones exceda de nuestras utilidades o de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, podríamos vernos obligados a financiar el pago de dichas Distribuciones con nuestro capital de trabajo, los recursos netos de la Oferta Global o la venta de nuestros activos. El uso de nuestro capital de trabajo para financiar los pagos de Distribuciones podría restringir nuestras operaciones. Finalmente, las ventas de activos podrían forzarnos a enajenar nuestras propiedades en algún momento o por algún medio que no sea congruente con nuestra estrategia de venta. En el supuesto de que incurramos en deuda para financiar el pago de Distribuciones, nuestro apalancamiento y nuestros futuros gastos en intereses podrían aumentar y ocasionar que nuestras utilidades y nuestros recursos en efectivo resulten inferiores a los proyectados. Es posible que no logremos pagar Distribuciones.

Bajo nuestros contratos de crédito podríamos estar limitados en nuestra capacidad de pagar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Aunque dichas limitaciones en todo momento nos permitirán realizar las Distribuciones necesarias para cumplir con el régimen de FIBRA, dichas limitaciones podrán afectar nuestra capacidad de realizar Distribuciones en exceso de los requisitos mínimos para calificar como FIBRA.

El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría sufrir un deterioro que nos obligue a reconocer una pérdida por deterioro que afecte en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestros Activos Inmobiliarios se reconocerán a su valor justo en nuestros estados financieros. Dicho valor se basará inicialmente en la contraprestación pagada en relación con nuestro Portafolio Inicial y, posteriormente, en avalúos practicados anualmente por peritos independientes. Cada perito independiente podrá determinar que el valor de nuestros activos ha sufrido un deterioro. El valor razonable de nuestras propiedades podría deteriorarse como resultado de diversos factores que se encuentran fuera de nuestro Control, incluyendo la situación del mercado, la incapacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones de pago de renta o la terminación anticipada de nuestros Contratos de Arrendamiento. Además, de conformidad con las IFRS el valor total de nuestras propiedades debe calcularse sumando el valor razonable de cada propiedad en lo individual. En virtud de que la contabilidad inicial de la adquisición de un portafolio de bienes raíces (incluyendo nuestro Portafolio Inicial y cualquier portafolio inmobiliario que adquiramos en el futuro) se basa en la contraprestación total pagada con motivo de dicha adquisición, dicha contabilidad inicial refleja una “prima del portafolio” que no existirá en los avalúos posteriores (en los que el valor del portafolio se determinará con base en la suma de los valores de avalúo de cada una de las propiedades en lo individual) y, por lo tanto, dará como resultado una disminución en el valor reportado de nuestros activos.

En el supuesto de que los análisis futuros del valor razonable den como resultado una disminución en el valor razonable de nuestro portafolio inmobiliario, estaremos obligados a reconocer pérdidas no realizadas a través de nuestras ganancias y a descontar el valor razonable de dichos activos con base en su valor razonable a la fecha en que su valor en libros exceda de su valor justo, y a reconocer una pérdida no consistente en efectivo al momento de dicho reconocimiento. Las futuras ventas o enajenaciones de dichos activos podrían afectar aún más nuestras futuras ganancias y pérdidas debido a que las mismas se basan en la diferencia entre el monto de la contraprestación recibida y el valor contable de dichos activos a la fecha de su enajenación o venta. El reconocimiento de cualquier deterioro en el valor razonable de nuestros activos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Dependemos de la información preparada por terceros, incluyendo avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria; y dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.

Posiblemente solicitemos avalúos y reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valorar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los inmuebles de los que somos propietarios. Sin embargo, estos reportes no tienen la intención de servir a manera de declaración en cuanto al valor o las condiciones ambientales y de ingeniería pasadas, presentes o futuras de las propiedades correspondientes. Además, el uso de distintas metodologías o conjuntos de presunciones podría afectar los resultados de dichos estudios y las conclusiones derivadas de los mismos. Por lo tanto, la evaluación de un mismo inmueble por distintos expertos podría resultar en conclusiones muy distintas.

Los avalúos inmobiliarios se basan en gran medida en información con respecto al futuro, que por su propia naturaleza es especulativa y difícil de comprobar; y es posible que los avalúos que obtengamos no reflejen el precio que podríamos obtener en el supuesto de venta de una determinada propiedad. Los valores de avalúo de cada propiedad reflejan el análisis y la decisión por parte del valuador correspondiente con base en sus propias presunciones, estimaciones y opiniones en cuanto al valor de dicha propiedad, lo que necesariamente incluye elementos subjetivos. El uso de distintas presunciones o diferentes estimaciones y opiniones podría dar como resultado valores de avalúo muy distintos con respecto a una misma propiedad. Por lo tanto, otros valuadores podrían llegar a conclusiones muy distintas con respecto al valor de nuestras propiedades, incluyendo las que pretendemos adquirir.

No obstante que los reportes ambientales y de ingeniería que hemos obtenido en relación con nuestro Portafolio Inicial de propiedades no han revelado ningún pasivo que en nuestra opinión pueda tener un efecto adverso y significativo en nuestros negocios, muchos de dichos riesgos frecuentemente son ocultos y difíciles de evaluar y, por lo tanto, es posible que los reportes obtenidos no hayan tomado en debida consideración dichos riesgos. Además, el enfoque de las revisiones efectuadas en antelación a dichos reportes generalmente es de menor amplitud que el de otras revisiones similares efectuadas bajo circunstancias similares en otras jurisdicciones. Si llegáremos a descubrir algún pasivo significativo en materia ambiental o en cuestión de ingeniería que no hayamos identificado previamente, el valor del inmueble afectado podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la resolución de dicho pasivo podría involucrar una cantidad de tiempo considerable.

Además, al efectuar inversiones en inmuebles y tomar decisiones con respecto a nuestras operaciones, nos basamos en ciertos reportes sobre el mercado y la industria, así como en análisis y datos sobre el mercado y la industria, preparados por fuentes independientes de información sobre la industria. Por lo general, no verificamos directamente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes, que son reflejo de las presunciones, estimaciones y opiniones utilizadas por dichas fuentes en dichos momentos. Por lo tanto, no podemos garantizar que los análisis, datos e información sobre el mercado y la industria preparados por dichas fuentes contienen una evaluación correcta de la situación del mercado correspondiente a la fecha en que utilicemos dicha información como base para la toma de nuestras decisiones con respecto a nuestras adquisiciones y operaciones. Si alguno de estos análisis o datos resultara ser incorrecto, tendencioso o incompleto, las decisiones tomadas con base en los mismos nos expondrían a posibles riesgos. Por ejemplo, es posible que dichos análisis y datos nos induzcan a efectuar ciertas inversiones a precios demasiado altos, a vender otras inversiones a precios demasiado bajos, o a desaprovechar del todo oportunidades favorables.

Algunas de nuestras propiedades podrían verse expuestas a desastres naturales o de otro tipo que ocasionen daños significativos y afecten en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Algunas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones más susceptibles a desastres naturales y podrían verse afectadas en forma significativa por desastres de este tipo que les ocasionen daños significativos. En particular, muchas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones susceptibles a los temblores, en tanto que otras están ubicadas en regiones propensas a sequías y escasez de agua que podrían dar lugar a aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestro fideicomiso o nuestros clientes. En el supuesto de que dichos desastres naturales u otros siniestros similares nos ocasionen una pérdida que no esté asegurada o cuyo monto exceda de los límites asegurados, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en la propiedad afectada y los futuros ingresos esperados de la misma, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Los clientes de nuestras propiedades podrían concluir que en virtud de la celebración de las Operaciones de Formación, la ley les otorga un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles arrendados por los mismos.

En los estados donde se ubican nuestras propiedades, por disposición de ley los Arrendatarios (y, en ciertos casos, los copropietarios) gozan de un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles arrendados por los mismos en el supuesto de que el propietario desee vender dicho inmueble a un tercero. Nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces no será objeto de una operación de compraventa como parte de las Operaciones de Formación, sino que dicho portafolio será adquirido por nuestro Fideicomiso mediante la compra de los derechos de fideicomisario de los Fideicomisos de Inversión que son los propietarios directos o indirectos de los inmuebles. Por lo tanto, en nuestra opinión nuestros clientes no tienen derecho de preferencia alguno con respecto a los inmuebles que tienen arrendados. Sin embargo, los clientes que no hayan renunciado a dicho derecho de preferencia a través de su contrato de arrendamiento, podrían llegar a una conclusión distinta e interponer demanda para invocar dicho derecho; y en la medida en que alguna de dichas Demandas prospere, la adquisición de la propiedad correspondiente por nuestro fideicomiso podría rescindirse o declararse nula, o podríamos resultar responsables del pago de daños y perjuicios. En dicho caso, la adquisición de dicha propiedad se revertiría y podríamos vernos obligados a devolver dicha propiedad a cambio del precio pagado por la misma, o podríamos resultar responsables del pago de daños y perjuicios.

Las fluctuaciones del tipo de cambio podrían ocasionarnos pérdidas relacionadas con nuestros Contratos de Arrendamiento denominados en dólares.

Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 87.0% de nuestros Contratos de Arrendamiento, que representaban aproximadamente el 87.0% de nuestra Renta Base Anualizada, estaban denominados en dólares; y aproximadamente 13.0% de nuestros Contratos de Arrendamiento en términos de ARB, que representaban aproximadamente el 13.0% de nuestra Renta Base Anualizada, estaban denominados en pesos. De conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas en México a personas físicas o morales nacionales o extranjeras por disposición contractual o en ejecución de sentencia, podrán liberarse en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, que se vigente en la fecha y el lugar del pago o la ejecución. Por lo tanto, es posible que no recibamos las cantidades en dólares que nuestros clientes están obligados a pagar por concepto de renta y que nos veamos obligados a recibir dichas cantidades en pesos. En dicho supuesto, podríamos vernos en la imposibilidad de convertir las cantidades recibidas a dólares al mismo tipo de cambio utilizado para convertir a pesos las cantidades denominadas en dólares.

Contingencias por la falta de inscripciones de nuestro Fideicomiso en registros públicos de la propiedad.

A esta fecha no somos propietarios de inmueble alguno y, por lo tanto, ni nuestro Contrato de Fideicomiso ni los fideicomisos subsidiarios se encuentran inscritos ante ningún registro público de la propiedad. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el momento en que recibamos o adquiramos cualquier inmueble, inscribiremos nuestro Contrato de Fideicomiso o los fideicomisos subsidiarios, en su caso, ante el registro público de la propiedad del estado donde se encuentre ubicado dicho inmueble, a menos que nuestro Contrato de Fideicomiso, o los fideicomisos subsidiarios, según sea el caso, ya se encuentren inscritos en dicho estado. En caso de que nuestro Fideicomiso, o nuestros fideicomisos subsidiarios, adquieran posteriormente (de manera directa) inmuebles y no se realice la inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente, dicha adquisición no surtirá efectos contra terceros hasta que dicho registro se lleve a cabo.

Nuestro recurso con respecto a los inmuebles que nos serán aportados a través de las Operaciones de Formación estará limitado y vencerá a los 180 días contados a partir de dicha venta.

Como parte de las Operaciones de Formación, cada uno de las Entidades Aportantes nos transmitirá sus derechos de fideicomitente y/o fideicomisario bajo los Fideicomisos de Inversión, que representan derechos de participación en nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces; y las Entidades Aportantes efectuarán ciertas declaraciones y nos otorgarán ciertas garantías, incluyendo declaraciones con respecto a la debida titularidad de dichos derechos de fideicomitente y/o fideicomisario y de las propiedades correspondientes. Cualquier reclamación hecha por nosotros en caso de incumplimiento de dichas declaraciones y garantías deberá ser llevada a cabo dentro de los 180 días siguientes a la fecha de transmisión de dichos derechos de fideicomitente y/o fideicomisario a nosotros, y dicha reclamación estará limitada a los activos de las Entidades Aportantes, que se espera sean mínimos, y en algunos casos, a cualquier reclamación que dichas Entidades Aportantes tengan en contra de Prologis o sus afiliados respecto de las declaraciones hechas por Prologis o sus afiliados a las Entidades Aportantes en relación con la adquisición de dichas propiedades por parte de las Entidades Aportantes. Por lo tanto, tras la conclusión del citado período de 180 días, no tendremos recurso o reclamación adicional que ejercer en contra de las Entidades Aportantes en relación con las declaraciones efectuadas y las garantías otorgadas por las mismas en relación con sus derechos de fideicomitente y/o fideicomisario y con las propiedades. En consecuencia, podríamos vernos en la imposibilidad de recuperar los daños que llegásemos a sufrir en relación con las propiedades y los derechos de fideicomitente y/o fideicomisario que nos hayan aportado.

Es posible que los Estados Combinados de Propósito Especial de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial y los Estados Financieros Proforma no sean representativos de nuestros resultados de operación futuros.

Los Estados Combinados de Propósito Especial de las propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces y los Estados Financieros Proforma, no pretenden reflejar los resultados de operación que habríamos obtenido si hubiésemos estado a cargo de la administración de dichas propiedades bajo un mismo portafolio durante los períodos indicados. Los Estados Combinados de Propósito Especial excluyen las partidas que no son directamente imputables a las propiedades, tales como la depreciación y amortización, los impuestos a la utilidad, los gastos en intereses por créditos hipotecarios y los gastos de la entidad, entre otras. Por ende, los Estados Combinados de Propósito Especial no pretenden reflejar detalladamente los ingresos y gastos de las propiedades ni son representativos de las operaciones reales de dichas propiedades durante los períodos presentados.

Esta información financiera no pretende ser indicativa de los resultados de operación que obtendremos en el futuro. No podemos predecir acertadamente todos los ajustes que sería necesario efectuar para reflejar todos los cambios que sufrirán nuestros resultados una vez que comencemos a operar, incluyendo

los posibles aumentos en costos relacionados con la propiedad y administración de nuestro portafolio de bienes raíces y con el hecho de convertirnos en un fideicomiso cotizado entre el público. Además, los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma y en nuestros resultados de operación podrían variar dependiendo de diversos factores, incluyendo: (i) los recursos que obtengamos como resultado de la Oferta Global; (ii) las disposiciones que efectuemos con cargo al Crédito Revolvente y las tasas de interés aplicables a dichas disposiciones y nuestras otras deudas; y (iii) la contraprestación pagadera a las Entidades Aportantes a cambio de nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces como parte de las Operaciones de Formación.

Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración

Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y el Comité Técnico.

En virtud de que (i) nuestro Administrador es una Afiliada de Prologis, (ii) todos los miembros del equipo directivo de nuestro Administrador son funcionarios de Prologis y (iii) todos los miembros del Comité Técnico (salvo los nombrados por los Tenedores (o grupos de Tenedores) de CBFIs que representen el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación) serán nombrados por nuestro Administrador e incluirán a funcionarios de Prologis, estamos sujetos a posibles conflictos de intereses por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones de dichas entidades para con nuestro Fideicomiso. Prologis es un Administrador y desarrollador de Instalaciones Industriales a nivel global y cuenta con una amplia gama de inversiones e intereses de negocios, algunos de los cuales es probable que compitan o se encuentren en conflicto con los intereses de nuestro fideicomiso o de los tenedores de nuestros CBFIs. De conformidad con lo descrito en la sección “Estructura y Formación—Aportación de nuestro Portafolio Inicial—Propiedades excluidas”, los negocios de Prologis en México actualmente incluyen nueve inmuebles industriales Clase A que no serán aportados a nuestro fideicomiso. Prologis seguirá siendo propietario y Administrador de algunas de estas propiedades excluidas; y según lo descrito más adelante, algunos miembros de nuestro equipo directivo también son miembros del equipo directivo y/o el Comité Técnico, según aplique, de otras entidades administradas por Prologis. Además Prologis tiene la intención de seguir desarrollando Instalaciones Industriales en México y no está obligado a ofrecernos ninguna de dichas propiedades en virtud de nuestro derecho de preferencia o por cualquier otro motivo. En el supuesto de que Prologis, nuestro Administrador o el Comité Técnico actúe o reciba instrucciones de actuar en interés propio o de manera que ponga en riesgo los intereses de nuestro fideicomiso y del resto de los tenedores de nuestros CBFIs, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa. Dichos conflictos de intereses podrían incluir lo siguiente:

- *Los Convenios de Aportación fueron negociados por personas relacionadas.* Nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces nos será aportado por Afiliadas de Prologis y es posible que en el futuro adquiramos inmuebles adicionales que pertenezcan a afiliadas de Prologis. En virtud de que estas aportaciones y/o adquisiciones no se negociaron en términos de mercado y no se obtuvo ningún avalúo independiente con respecto a nuestras propiedades, existen posibles conflictos de intereses con respecto a la negociación del precio pagadero por nuestro Portafolio Inicial y al resto de los términos. Por lo tanto, los términos de la aportación o adquisición de una determinada propiedad pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación continua con Prologis y sus afiliadas, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a los Convenios de Aportación o adquisición que hemos celebrado o que celebremos en el futuro con afiliadas de Prologis, o que no los hagamos valer con la suficiente fuerza.
- *Nuestro Contrato de Administración fue negociado por personas relacionadas.* Nuestro Contrato de Administración no se negoció en términos de mercado y, por lo tanto, involucra ciertos

conflictos de intereses por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos a nuestro Administrador y el procedimiento aplicable a la remoción del mismo. Por lo tanto, los términos de nuestro Contrato de Administración pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación continua con Prologis y sus afiliadas, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a nuestro Contrato de Administración o que no los hagamos valer con la suficiente fuerza. Por otra parte, nuestro Contrato de Administración sólo puede darse por terminado en los casos limitados descritos en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Remoción; terminación”.

- *Posibles conflictos relacionados con los honorarios de nuestro Administrador.* Es posible que en algunas ocasiones las decisiones de nuestro Administrador sean contrarias al mejor de los intereses de nuestro Fideicomiso o no estén totalmente alineadas con dicho interés. Los honorarios que pagaremos a nuestro Administrador podrían influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, esta contraprestación podría afectar el juicio de nuestro Administrador con respecto a la oferta de CBFIs Adicionales así como la celebración de adquisiciones o ventas futuras, o los Contratos de Arrendamiento actuales o futuros de nuestros clientes. Los honorarios recibidos por nuestro Administrador en relación con las operaciones que involucren el manejo de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y Contratos de Arrendamiento, no necesariamente se basan en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento o en la calidad de los servicios prestados a nuestro fideicomiso. Además, algunos de los honorarios de nuestro Administrador se basan en su desempeño y esta forma de compensación podría fomentar la celebración de ciertas adquisiciones, arrendamientos, contratos de prestación de servicios y otras operaciones o actividades relacionadas con nuestras operaciones por las que paguemos un precio o incurramos en un riesgo excesivo. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Contrato de Administración—Honorarios”. Adicionalmente, según se describe más adelante, las afiliadas de Prologis, en su calidad de tenedores de CBFIs podrán participar y votar en asambleas de Tenedores en las que se proponga la modificación (incluyendo incrementos) de las comisiones u honorarios del Administrador.
- *Afiliadas de Prologis y nuestro Administrador pudieran implementar estrategias de negocios similares a las de nuestro fideicomiso y es posible que compitan con nosotros con el mismo en el futuro.* Prologis México Fondo Logístico, actualmente e históricamente se ha concentrado exclusivamente en la propiedad y administración de Instalaciones Industriales Clase A en México. Además, después de la terminación de la Oferta Global, ambos Prologis México Fondo Logístico, así como Prologis continuarán siendo propietarios y operando algunas naves industriales en México que no serán aportadas al Fideicomiso bajo nuestras Operaciones de Formación, según se describe bajo la sección de “Estructura y Operación—Aportación de la Propiedades de nuestro Portafolio Inicial—Propiedades Excluidas.” No podemos asegurar que estas entidades no competirán con nosotros, ya sea con respecto a nuestros clientes conforme a lo descrito abajo o en cualquier otro sentido.
- *Competencia con respecto a las oportunidades de inversión.* Es posible que tengamos que competir con otras entidades de Prologis para capturar las oportunidades de adquisición de inmuebles que se presenten; y nuestro Administrador podría verse sujeto a conflictos de intereses si compite en contra de dichas entidades en nuestra representación. En consecuencia, es posible que no logremos o no tengamos oportunidad de adquirir propiedades atractivas que también les interesen a otras entidades de Prologis. Aunque de conformidad con lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de Inversión—Derecho de preferencia”, Prologis nos ha otorgado y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos

otorguen un derecho de preferencia para adquirir ciertas propiedades de inversión cuándo sean puestas a la venta por terceros en México. Existen algunas limitaciones a dicho derecho. Por lo tanto, no podemos garantizar que tendremos acceso a todas las oportunidades de inversión atractivas que también sean identificadas por Prologis.

- *Competencia con respecto a clientes.* También podríamos competir con otras entidades relacionadas con o administradas por Prologis, para atraer clientes. Aunque de conformidad con lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de Inversión—Derecho de preferencia”, Prologis nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir ciertas propiedades de inversión en México cuando y si decide enajenar dichas propiedades, existen limitaciones significativas a dicho derecho tales como: (i) la falta de recurso contra el propietario del inmueble en caso que Prologis no logre causar que dichas entidades cumplan con los compromisos asumidos por Prologis en virtud del derecho de preferencia; (ii) la venta de 628,000 pies cuadrados que son propiedad de una asociación en participación (*joint venture*) entre Prologis México Fondo Logístico y las Afiliadas de Prologis requiere la aprobación previa del comité técnico de dicha asociación en participación (*joint venture*) la cual podríamos no obtener y (iii) el documento mediante el cual se otorga el derecho de preferencia no contempla penalidades para Prologis en caso de incumplimiento, por lo que es posible que tampoco puedan reclamarse cantidades (incluyendo daños y perjuicios) a Prologis en dicho supuesto. Por lo tanto, es posible que tengamos acceso a la adquisición de las propiedades objeto del derecho de preferencia que se describe en la sección “Políticas con Respecto a Ciertas Actividades-Políticas de Inversión-Derecho de Preferencia”, y que no podamos reclamar pago o compensación alguna a ninguna persona. Como alternativa, podríamos optar por no comprar una o varias de las propiedades que nos sean ofrecidas como resultado de nuestro derecho de preferencia. En cuyos casos, podemos competir por clientes con las entidades de Prologis que sean dueñas de Instalaciones Industriales Clase A y otras propiedades similares a las nuestras.
- *Dedicación de tiempo y atención por parte del equipo directivo de nuestro Administrador.* Nuestro Administrador se dedica a otras actividades adicionales a la administración de nuestro fideicomiso y, por lo tanto, no se dedicará exclusivamente a ello. Aun cuando no exista ningún conflicto de intereses directo, los demás negocios e inversiones de Prologis podrían distraer el tiempo y la atención dedicados a nuestro fideicomiso por el Administrador o por los miembros del Comité Técnico, lo cual podría tener un efecto material adverso en el desempeño de sus obligaciones para con nuestro Fideicomiso y, en consecuencia, en nuestro desempeño financiero.
- *Posibles coinversiones.* Es posible que efectuemos inversiones en forma conjunta con otros fondos o vehículos de inversión administrados o patrocinados por afiliadas de Prologis; la relación con dichas entidades podría influir en las decisiones adoptadas por nuestro Administrador, el Comité Técnico o el personal a cargo de dichas coinversiones.

A pesar de que hemos adoptado políticas y procedimientos con respecto a la celebración de Operaciones con Personas Relacionadas y a los conflictos de intereses, no podemos garantizar que dichas políticas y procedimientos resultarán eficaces para impedir que los conflictos de intereses reales o los posibles conflictos de intereses se resuelvan en términos desfavorables para nuestro Fideicomiso o para los Tenedores de nuestros CBFIs. Además, no tendremos recurso alguno en contra de Prologis en el supuesto de que éste decida desarrollar, adquirir o administrar Instalaciones Industriales que se contrapongan a nuestras estrategias de negocios y crecimiento. En el supuesto de que surja algún conflicto de intereses y de que el mismo se resuelva de manera que se otorgue un tratamiento favorable a las entidades o a los fondos afiliados de Prologis o a los otros intereses del personal de nuestro

Administrador o de los miembros del Comité Técnico, o de manera que dañe la reputación de nuestro Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Tanto Prologis como nuestro Administrador ejercen una considerable influencia en nuestros negocios y actividades de inversión; y Prologis ejercerá una considerable influencia en nuestro Administrador y el Comité Técnico.

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador goza de amplias facultades para administrar nuestros negocios y tomar decisiones de inversión (incluyendo por lo que respecta a nuestras adquisiciones, ventas, financiamientos y pago de Distribuciones); y tanto del Comité Técnico como los tenedores de nuestros CBFIs, gozan de derechos limitados para revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a la administración de nuestro Fideicomiso. Nuestro Fideicomiso está afiliado a Prologis y, por lo tanto, nuestras decisiones con respecto a la adquisición y venta de propiedades estarán sujetas al proceso de toma de decisiones del comité de inversiones de Prologis. Cada una de las inversiones que efectuemos estará sujeta a los objetivos de las políticas del comité de inversiones de Prologis. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Proceso de Inversión”. Estas decisiones podrían afectar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la LISR por parte de nuestro Fideicomiso, así como las adquisiciones, ventas, estrategias de crecimiento, operaciones, endeudamiento, capitalización y pagos de Distribuciones del mismo. Lo anterior podría afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para reeditar rendimientos a nuestros inversionistas. Además, después del Cierre de la Oferta Global, Prologis será titular de el 47.9% de nuestros CBFIs y, por lo tanto, ejercerán una considerable influencia sobre las deliberaciones de las asambleas de tenedores de CBFIs, incluyendo, sin limitación, respecto de modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, y modificaciones en los esquemas de compensación y Comisiones de Administración del Administrador. Por otra parte, en tanto nuestro Administrador sea una Afiliada de Prologis, nuestro Administrador tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico. No obstante que, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares, nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, con excepción de Prologis y cualquier Tenedor que adquiera CBFIs en la Oferta Global, después de la Oferta Global ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% de los CBFIs que se encuentren en circulación, salvo con el consentimiento previo del Comité Técnico.

No podemos garantizar que estas entidades no ejercerán dicha influencia de manera contraria al mejor interés de nuestro Fideicomiso o de los Tenedores de nuestros CBFIs, ya sea como resultado de la existencia de conflictos o posibles conflictos de intereses de conformidad con lo descrito en esta sección bajo el subtítulo “—Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y del Comité Técnico”, o por cualquier otro motivo. En el supuesto de que estas entidades ejerzan su influencia de manera contraria al mejor de los intereses de nuestro Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado de manera adversa y significativa.

Dependemos de nuestro Administrador para el manejo de nuestros negocios, la implementación de nuestra estrategia y la administración y el mantenimiento de nuestras propiedades.

Nuestro fideicomiso no tiene empleados. El personal y los servicios que requiramos serán suministrados por nuestro Administrador. Nuestra capacidad para lograr nuestros objetivos de negocios dependerá de nuestro Administrador y de su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y concretar nuevas adquisiciones en nuestra representación e implementar nuestra estrategia de financiamiento, así como para contratar a personal calificado que cuente con la experiencia profesional y los conocimientos necesarios para manejar nuestros negocios. También dependemos de la capacidad de nuestro Administrador para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades y administrar nuestros

Contratos de Arrendamiento con clientes, entre otras cuestiones relacionadas con la administración diaria de nuestras propiedades. Por lo tanto, nuestro negocio depende de los esfuerzos, la experiencia, la diligencia, la habilidad y los contactos de negocios de nuestro Administrador y su personal. En el supuesto de que perdiéramos los servicios suministrados por nuestro Administrador o por cualquiera de sus empleados clave, nuestros negocios y nuestro desempeño financiero podrían verse afectados en sentido adverso.

No podemos garantizar que nuestro Administrador o sus funcionarios clave continuarán en sus respectivas funciones o que seguiremos teniendo acceso a los servicios y la experiencia de dichas personas; y nuestra incapacidad para retener los servicios de dichas personas podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero. Nuestro Contrato de Administración está sujeto a terminación de conformidad con lo descrito en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Remoción; terminación”. La administración de nuestro fideicomiso requiere de una gran experiencia y no podemos garantizar que lograremos contratar a un sustituto que satisfaga los requisitos necesarios para cumplir con el objeto y los fines de nuestro fideicomiso, ya sea en términos sustancialmente similares a los previstos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. En el supuesto de que asumamos nuestra propia administración o seamos administrados por un administrador sustituto, podríamos vernos en la imposibilidad de igualar la calidad y experiencia de nuestro Administrador en cuanto a la prestación de servicios de administración de inversiones y, por lo tanto, podríamos vernos en la imposibilidad de implementar nuestro plan de negocios. Además, dependemos de los servicios del personal clave de nuestro Administrador y podríamos vernos en la imposibilidad de conservar los servicios de dichas personas ya sea debido a la competencia para atraer personal altamente calificado—incluyendo la competencia de parte de otras empresas inmobiliarias, FIBRAs, fideicomisos de inversión inmobiliaria e instituciones de banca múltiple o banca de inversión— o a cualesquiera otras razones. Asimismo, en el supuesto de que nuestro Administrador o cualquiera de sus empleados clave deje de actuar con tal carácter, los costos relacionados con la contratación de servicios sustitutos podrían ser superiores a los honorarios pagados a dicha personas de conformidad con los contratos que se encuentren vigentes en ese momento, en cuyo caso experimentaríamos un incremento en nuestros gastos.

La remoción renuncia o sustitución de nuestro Administrador también podría dar lugar al vencimiento anticipado de nuestros contratos de financiamiento o de otro tipo, o generar otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los mismos. Por ejemplo, las contrapartes contractuales de nuestro Fideicomiso, tales como sus acreedores, podrían exigir que sus contratos de financiamiento incluyan condiciones en el sentido de que Prologis se mantenga involucrado en nuestro Fideicomiso, que la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis constituya una causal de incumplimiento que dé lugar al vencimiento anticipado de todas las obligaciones de pago, u otros derechos u obligaciones contractuales. Además, los contratos de coinversión que lleguemos a celebrar con otros coinversionistas (incluyendo con Prologis o con cualesquiera vehículos de inversión administrados por Prologis) también podrán sujetarse a la condición de que Prologis se mantenga involucrado en nuestro Fideicomiso y establecer que la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis dará lugar al ejercicio de ciertos derechos en favor de los coinversionistas. Las consecuencias de cualquiera de estos supuestos, derechos u obligaciones contractuales como resultado de la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que limitan la capacidad de los tenedores de nuestros CBFIs para adquirir una participación significativa en nuestro número total de CBFIs, lo cual podría ser contrario a los intereses de nuestros inversionistas.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, con excepción de Prologis y cualquier Tenedor que adquiera CBFIs en la Oferta Global, después del cierre de la Oferta Global ningún tenedor de CBFIs

podrá adquirir más del 9.9% de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico. Por lo tanto, algunos tenedores de nuestros CBFIs, ya sea en lo individual o actuando como grupo, no podrán adquirir la participación del 10% que se requiere para tener derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico. Como resultado de ello, nuestro Administrador podrá ejercer una mayor influencia sobre nuestro Fideicomiso. La escasa influencia de los tenedores de nuestros CBFIs, aunada al alto nivel de influencia de nuestro Administrador, podría dar como resultado que las decisiones adoptadas por nuestro fideicomiso no sean en el mejor de los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Al transformarnos en un fideicomiso cuyos valores se encuentran inscritos en el RNV, estaremos sujetos a obligaciones de entrega de información financiera y a otros requisitos; y es posible que nuestros sistemas, procedimientos y controles por lo que respecta a la preparación de nuestra información contable y financiera, no estén preparados adecuadamente para ello.

Al ser un fideicomiso cuyos valores de encuentran inscritos en el RNV, incurriremos en altos costos legales, contables y de otro tipo, incluyendo costos relacionados con las obligaciones de entrega de información financiera y los requisitos en materia de prácticas de gobierno aplicables a las entidades que se cotizan entre el público, incluyendo los requisitos establecidos en el Reglamento Interior de la BMV y en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes en el Mercado de Valores. Somos un fideicomiso constituido recientemente y, por lo tanto, seguimos desarrollando y mejorando una plataforma de contabilidad integrada para nuestras propiedades. En el supuesto de que no logremos implementar controles de negocios adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados o podríamos incumplir con nuestras obligaciones de entrega de información. Además, en el supuesto de que identifiquemos deficiencias significativas o debilidades considerables en nuestros sistemas de control interno sobre la preparación de nuestra información financiera que no podamos corregir en forma oportuna, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización, y en casos de incumplimientos graves y reiterados, podrían ser deslistados de la BMV, y la CNBV podría iniciar una investigación y podríamos vernos sujetos a sanciones civiles o penales. Nuestro Administrador podría verse obligado a destinar una cantidad considerable de tiempo y a incurrir en gastos elevados para subsanar cualesquiera deficiencias significativas o debilidades considerables que se descubran; y podría verse en la imposibilidad de rectificar dichas deficiencias o debilidades en forma oportuna. Cualquier deficiencia futura de nuestros sistemas de control interno sobre la preparación de nuestra información financiera, incluyendo cualquier debilidad sustancial de los mismos, podría conducir a errores en nuestros estados financieros, obligarnos a reexpresar dichos estados financieros, ocasionar que incumplamos con nuestras obligaciones de entrega de información y dar como resultado que nuestros inversionistas o el mercado pierdan confianza en la información financiera reportada por nuestro Fideicomiso, todo lo cual podría ocasionar una disminución en el precio de cotización de nuestros CBFIs o afectar en forma adversa y significativa nuestro prestigio y desempeño financiero.

No somos un fideicomiso de garantía sino un fideicomiso emisor.

No somos un fideicomiso de garantía constituido de conformidad con un contrato en virtud del que los tenedores de CBFIs adquieren el derecho a recibir distribuciones sobre sus CBFIs con cargo a los recursos netos que de tiempo en tiempo integran nuestro patrimonio, sino que somos un fideicomiso emisor. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los tenedores de nuestros CBFIs depende de que nuestras inversiones inmobiliarias nos generen suficientes recursos.

Los activos de nuestro fideicomiso podrían destinarse al pago de indemnizaciones.

El Fiduciario podrá destinar los recursos disponibles en nuestras cuentas, para indemnizar y mantener libres de toda responsabilidad a nuestro Administrador, a las afiliadas de nuestro

Administrador y a sus respectivos accionistas, empleados, asesores, personal eventual, socios, consejeros y agentes; a las afiliadas de todas las personas antes indicadas; el Fiduciario y a cualquiera de sus empleados, asesores, agentes o delegados fiduciarios; a cualquier persona que sea o haya sido miembro del Comité Técnico; y a cualquier otra persona designada por nuestra Administración como persona amparada y que nos preste servicios, entre otras. Estas indemnizaciones también podrían ser aplicables al reembolso de los costos incurridos con motivo de cualquier reclamación. En el supuesto de que el Fiduciario utilice los activos de nuestro fideicomiso para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para efectuar Distribuciones disminuirían y dichas Distribuciones se verían afectadas en sentido negativo.

Riesgos relacionados con México

Estamos constituidos en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a los riesgos de carácter político, económico, jurídico y regulatorio aplicables concretamente a México y a la industria inmobiliaria del país.

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México, y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía nacional. La crisis financiera experimentada a nivel global en 2008 y 2009, así como la lenta recuperación de los Estados Unidos y la persistente crisis fiscal de Europa, han tenido graves consecuencias adversas en la economía mexicana, que en 2009 experimentó una contracción del 6% en términos del PIB. Actualmente, la economía nacional se encuentra en proceso de recuperación tras la recesión. En 2010 el PIB creció en un 5.1%, y tanto en 2011 como en 2012 creció en un 4.0%. Sin embargo, no podemos garantizar que el país continuará recuperándose o que no ocurrirán recesiones en el futuro.

Además, en el pasado México ha atravesado por prolongados períodos de crisis económica debido a factores tanto internos como externos que se encuentran fuera de nuestro Control. Dichos períodos se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio, altos niveles de inflación, aumentos en las tasas de interés, contracción económica, disminución de los flujos de capitales provenientes del exterior, contracción de la liquidez del sector bancario y altos índices de desempleo. La disminución del ritmo de crecimiento de la economía nacional o las economías de los estados donde se ubican nuestras propiedades, los períodos de crecimiento negativo y los incrementos en la inflación y las tasas de interés, pueden dar lugar a la disminución de la demanda de nuestras propiedades. En virtud de que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son de carácter fijo, es posible que no podamos reducir dichos costos y gastos en el supuesto de que se presente alguna de las condiciones antes descritas, en cuyo caso nuestros márgenes podrían verse afectados. No podemos garantizar que la situación económica de México no sufrirá un deterioro o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Los acontecimientos de orden político, social y de otro tipo ocurridos en México, podrían afectar a nuestro negocio.

Los acontecimientos de orden político, social y de otro tipo ocurridos en México, podrían afectar a nuestro negocio. La inestabilidad social, incluyendo las huelgas, los paros, las manifestaciones, la violencia y los atentados terroristas en los estados en los que realizamos operaciones, podrían ocasionar trastornos en nuestro desempeño financiero. Además, en la actualidad ningún partido político representa una mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del congreso. Tanto la ausencia de una clara mayoría en el poder legislativo como la falta de alineación entre este último y el poder ejecutivo, podrían dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación de reformas estructurales en forma oportuna, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Enrique Peña Nieto, miembro del Partido Revolucionario Institucional (PRI) fue electo Presidente de México en julio de 2012 y tomó posesión el 1 de diciembre de 2012. Como sucede en cualquier cambio de administración, esto podría dar lugar a importantes cambios en las políticas gubernamentales y podría contribuir a la incertidumbre económica o dar lugar a un aumento en la volatilidad de los mercados de capitales y los precios de los

valores de las emisoras mexicanas. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político en el país no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Los acontecimientos ocurridos en otros países pueden afectar en forma adversa a la economía de México, nuestro desempeño financiero o el precio de mercado de nuestros CBFIs.

La economía de México y el valor de mercado de las emisoras mexicanas pueden verse afectados en distintos grados por la situación económica y de los mercados a nivel global, en otros países con mercados emergentes y en los principales socios comerciales de nuestro país, incluyendo principalmente los Estados Unidos. A pesar de que la situación económica de otros países puede ser muy distinta de la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso en los precios de mercado de los valores de las emisoras mexicanas o en los activos ubicados en México. Por ejemplo, los precios de los valores de deuda y capital de las emisoras mexicanas han disminuido sustancialmente en el pasado como resultado de los acontecimientos ocurridos en Rusia, Asia y Brasil; y la reciente crisis financiera a nivel global provocó importantes fluctuaciones en los mercados financieros y la economía de México.

En particular, como resultado de la celebración del Tratado de Libre Comercio de América del Norte ("TLCAN") y del resultante incremento en la actividad comercial entre México y los Estados Unidos, la situación económica de México está estrechamente relacionada con la situación económica de los Estados Unidos. Durante el segundo semestre de 2008 y parte de 2009, los precios de los valores emitidos por las entidades que se cotizan en la BMV disminuyeron sustancialmente, al igual que lo sucedido en los Estados Unidos y el resto del mundo. El resurgimiento de una situación económica adversa en los Estados Unidos —que aún se está recuperando de la crisis financiera y la recesión experimentadas en 2008 y 2009—, la terminación o renegociación del TLCAN y cualquier otro suceso similar, podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Además, la crisis fiscal que está experimentando actualmente la Unión Europea podría afectar a las economías de México y el resto del mundo. No podemos garantizar que nuestro desempeño financiero no se verá afectado en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en otros países.

Las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar y el restablecimiento de controles y restricciones cambiarias podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación dependen de la situación económica de México, incluyendo las fluctuaciones de los tipos de cambio. Las fluctuaciones de los tipos de cambio pueden afectar en forma adversa nuestra capacidad para adquirir activos denominados en moneda extranjera; y también pueden afectar en forma adversa el desempeño de nuestras inversiones en dichos activos. De tiempo en tiempo el Banco de México interviene en el mercado cambiario para minimizar la volatilidad y respaldar el mantenimiento de un mercado ordenado. Además, el Banco de México y el gobierno han promovido el uso de mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambio y dotar de liquidez al mercado de divisas, incluyendo el uso de contratos de instrumentos derivados en los mercados extrabursátiles y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, en la actualidad el peso está sujeto a grandes fluctuaciones frente al dólar y podría verse sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro. Desde el segundo semestre de 2008, el valor del peso frente al dólar ha fluctuado considerablemente. Según el Banco de México, durante dicho período el tipo de cambio más bajo fue de \$9.92 M.N. por USD\$1.00, reportado el 6 de agosto de 2008; y el tipo de cambio más alto fue de \$15.37 M.N. por USD\$1.00, reportado el 3 de marzo de 2009 y era \$13.08 M.N. por USD\$1.00 el 31 de marzo de 2014. En virtud de que podemos comprar activos y recibir ingresos denominados en pesos, el valor de dichos activos, medido en nuestra moneda funcional, que es el dólar, podría verse afectado en forma favorable o desfavorable por las fluctuaciones en los tipos de cambio, los costos de conversión y la regulación en materia cambiaria. Como resultado de ello, nuestra utilidad reportada, que está expresada en pesos, está sujeta a las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar. De igual manera, en virtud de

que nuestros CBFIs están denominados en pesos, los tenedores de CBFIs están expuestos a los riesgos relacionados con las fluctuaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”), que pueden ocasionar una disminución en el poder adquisitivo de los pesos recibidos por dichos tenedores con motivo de las Distribuciones que efectuemos.

Las fuertes devaluaciones o depreciaciones del peso también pueden provocar trastornos en los mercados de divisas a nivel internacional. Esto podría limitar nuestra capacidad para convertir pesos a dólares y a otras monedas y podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero durante períodos futuros, incrementando el monto en pesos de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y las instancias de incumplimiento por parte de las entidades acreedoras, por ejemplo.

La inflación y las medidas adoptadas por el gobierno para controlarla, podrían tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Históricamente, México ha experimentado altos índices de inflación y dichos índices pueden afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013, el índice de inflación anual publicado por el Banco de México ascendió al 6.5%, 3.6%, 4.4%, 3.8%, 3.6% y 3.97%, respectivamente. Si México llegase a experimentar nuevamente altos índices de inflación en el futuro, podríamos vernos en la imposibilidad de ajustar las rentas cobradas a nuestros clientes con el objeto de contrarrestar el efecto de la inflación en nuestras operaciones.

La mayoría de los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades contemplan aumentos en las rentas a tasas fijas o indizadas a la inflación. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 86.0% y 87.0%, respectivamente, de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de ARB estaban denominados en dólares. Es posible que los ajustes de nuestros ingresos para reflejar los efectos de la inflación no reflejen el nivel real de la inflación en nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales estarán denominados en pesos. Además, los índices de aumento de las rentas de nuestras propiedades están anualizados y, por lo tanto, es posible que los ajustes de las rentas para contrarrestar la inflación no surtan efectos sino hasta el año siguiente y no logren igualar el índice de inflación real. Por otra parte, muchos clientes pertenecen a la industria manufacturera y, por lo tanto, cualquier incremento en los costos relacionados con la mano de obra como resultado de la inflación, podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero de dichos clientes y, en consecuencia, su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago de renta, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

México ha experimentado un incremento en el nivel de violencia, lo cual podría afectar a la economía nacional y nuestro desempeño financiero.

El nivel de violencia relacionado con el narcotráfico y otras formas de delincuencia organizada ha aumentado considerablemente desde que en 2006 el gobierno federal comenzara a recurrir en mayor medida a la policía y a las fuerzas armadas para combatir el narcotráfico. Los carteles de drogas han emprendido ataques dirigidos principalmente en contra de carteles rivales y funcionarios de las autoridades gubernamentales, aunque también han victimizado a algunas empresas y a sus empleados y propiedades industriales a través de extorsiones, robos de camiones o en sus instalaciones, secuestros y otros tipos de delitos y actos de violencia. Este aumento en los niveles de violencia y delincuencia han dado lugar a un incremento en los costos de las empresas debido al robo de sus productos y el aumento de sus gastos por concepto de seguridad y seguros.

Aproximadamente el 39.4% de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, en términos de ARB, están ubicadas en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez, que se encuentran entre las regiones más afectadas por las actividades de los carteles de drogas. El nivel de actividad de los carteles de drogas y el riesgo relacionado con la delincuencia en determinados estados podría cambiar con el paso del tiempo, ocasionando un aumento en el porcentaje de nuestras propiedades que está ubicado en zonas

consideradas de alto riesgo o riesgo medio a alto por lo que respecta a las actividades relacionadas con el narcotráfico y la delincuencia. Lo anterior ha dado como resultado una contracción en las actividades de negocios en algunas de las ciudades donde operamos, lo que a su vez ha afectado los índices de ocupación de las Instalaciones Industriales ubicadas en dichas ciudades. En el supuesto de que se desarrolle o continúe la violencia en dichas ciudades o en otras ciudades en las que tenemos propiedades, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa. La corrupción y los vínculos entre las organizaciones criminales y las autoridades también generan condiciones que afectan nuestras operaciones y fomentan las extorsiones y otras formas de intimidación, lo cual podría limitar las medidas adoptadas por el gobierno federal y los gobiernos estatales en respuesta a dichas actividades.

Las autoridades podrían iniciar procedimientos de expropiación respecto de cualquiera de nuestras propiedades en términos de la Ley Federal de Extinción de Dominio.

El Gobierno Federal tiene la facultad de expropiar propiedades que sean utilizadas para la comisión de delitos relacionados con narcotráfico, secuestro, robo de automóviles o trata de personas. Si cualquiera de nuestras propiedades es utilizada para la comisión de cualquiera de dichos delitos y las autoridades y las autoridades ejercieran su facultad de expropiación respecto de cualquiera de nuestras propiedades, podríamos perder todo o parte de nuestra inversión en dicha propiedad. La expropiación de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero. No podemos garantizar que las autoridades respectivas no ejercerán su facultad de expropiación en una o más de las propiedades que conforman el portafolio inicial. La expropiación de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar adversamente el rendimiento esperado, y consecuentemente los flujos disponibles para llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos obligados a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita debido a las actividades que desarrollamos.

Con fecha 17 de octubre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la “Ley Antilavado”), la cual entró en vigor el 17 de julio del 2013. Asimismo, el Reglamento de la Ley Antilavado publicado el 16 de agosto de 2013 y el Acuerdo 2/2013 publicado el 23 de agosto de 2013, entraron en vigor el 1 de septiembre de 2013 (conjuntamente con la Ley Antilavado, las “Disposiciones Antilavado”). De conformidad con las Disposiciones Antilavado, estamos obligados a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que hayamos llevado a cabo (i) un ofrecimiento habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o la intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios, siempre y cuando dichas actividades respecto de un mismo cliente superen el equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal o (ii) la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a mil seiscientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal) (conjuntamente, las “Actividades Vulnerables”).

Asimismo, entre nuestras obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con nuestras obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que no cumplamos con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones

Antilavado, podríamos hacernos acreedores a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de nuestras operaciones.

El gobierno ha ejercido y continúa ejerciendo considerable influencia sobre la economía nacional.

El gobierno federal ha ejercido y continúa ejerciendo considerable influencia sobre la economía nacional. Por lo tanto, las acciones y políticas del gobierno con respecto a la economía, las entidades de participación estatal y las instituciones financieras controladas, financiadas o influenciadas por el gobierno, podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general y en nuestro Fideicomiso en particular, así como en la situación del mercado y en los precios y rendimientos de los valores de las emisoras mexicanas. Ocasionalmente, el gobierno federal modifica sustancialmente sus políticas y lineamientos, y podría hacerlo nuevamente en el futuro. Entre otras cosas, las medidas para controlar la inflación y las políticas y lineamientos del gobierno han incluido aumentos en las tasas de interés, cambios en la política fiscal, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles del capital y límites a las importaciones. La legislación fiscal es reformada continuamente y no podemos garantizar que el gobierno mantendrá sus políticas actuales en materia social, económica o de otro tipo, o que los cambios que implemente no tendrán un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero.

Además, las autoridades gubernamentales están facultadas para expropiar activos en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado por ley a indemnizar a los propietarios de los bienes expropiados, con frecuencia dicha indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si los activos fideicomitados o cualquiera de nuestras propiedades fuesen expropiadas, podríamos perder la totalidad o parte de nuestra inversión en dichas propiedades y ello tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero.

Riesgos relacionados con nuestro régimen fiscal

La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables a nuestro fideicomiso de conformidad con la LISR podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Tenemos la intención de cumplir con los requisitos establecidos en la LISR con respecto a las FIBRAS. El cumplimiento de lo dispuesto por la LISR depende de una serie de requisitos muy complejos, sobre los cuales existen muy pocas interpretaciones administrativas y judiciales. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, para conservar el carácter fiscal de una FIBRA debemos distribuir anualmente una cantidad equivalente a cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto. Aun cuando nuestro fideicomiso cumpla con estos requisitos, para conservar el carácter de FIBRA tendremos que pasar ciertas pruebas relacionadas, entre otras cosas, con nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y nuestras fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones se efectuarán de conformidad con nuestra política al respecto (a menos que el Comité Técnico autorice lo contrario) y dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera, nuestras necesidades de efectivo, los compromisos establecidos en nuestros contratos de crédito, el cumplimiento continuo de los requisitos aplicables a las FIBRAS y otros factores que se estimen pertinentes de tiempo en tiempo. No tendremos más activos que los que integran el patrimonio de nuestro Fideicomiso; y es posible que no podamos efectuar Distribuciones o mantener nuestro carácter de FIBRA en el futuro. Si incumpliésemos con estos requisitos podríamos vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la promulgación de reformas adversas a las leyes y reglamentos en materia fiscal, lo cual podría afectar a nuestro fideicomiso o el valor de nuestros CBFIs.

Las leyes y los reglamentos en materia fiscal a nivel tanto federal como estatal, o su interpretación por las autoridades administrativas o judiciales, pueden cambiar en cualquier momento. No podemos

predecir si se promulgará o entrará en vigor alguna nueva ley o reglamento en materia fiscal a nivel federal o estatal, o si se adoptará alguna nueva interpretación judicial de las leyes y reglamentos en materia fiscal actualmente vigentes a nivel federal o estatal, ni, en su caso, cuándo sucederá ello. Además, cualquiera de dichas nuevas leyes, reglamentos o interpretaciones podría entrar en vigor o aplicarse con efectos retroactivos. Tanto nuestro Fideicomiso como los Tenedores de nuestros CBFIs podrían verse afectados por cualquier cambio en cualquiera de las leyes o reglamentos en materia fiscal o en la interpretación de dichas leyes o reglamentos, o por la promulgación de cualquier nueva ley o reglamento en materia fiscal o la adopción de cualquier nueva interpretación judicial o administrativa. Además, los Tenedores de nuestros CBFIs deben tener presente que los posibles cambios futuros en dichas leyes y reglamentos, especialmente por lo que respecta a las disposiciones fiscales relacionadas con la actividad económica en general y a las disposiciones aplicables a las FIBRAS en particular, podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. El 31 de octubre de 2013, la Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión aprobó ciertas reformas fiscales que tuvieron un impacto sobre el tratamiento fiscal de las Fibras. Dicha reforma fue sancionada y promulgada por el Poder Ejecutivo Federal el 9 de enero de 2014. Ver “Impuestos---Ciertas Consideraciones en materia del impuesto sobre la renta en México”.

Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas aplicables o el reavalúo de nuestras propiedades, lo cual afectaría en forma adversa nuestros flujos de efectivo.

Estaremos obligados a pagar impuestos prediales a nivel estatal en relación con nuestras propiedades. Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas o el avalúo o reavalúo de nuestras propiedades por parte de las autoridades. En el supuesto de que nuestros impuestos prediales aumenten, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs podría verse afectada en forma adversa y significativa.

Las consecuencias fiscales experimentadas por los inversionistas originales de las Entidades Aportantes como resultado de la venta de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, podrían ocasionar que los intereses de dichos inversionistas sean distintos a los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Aunque nosotros podremos pagar los impuestos sobre la adquisición de inmuebles relacionados con nuestro Portafolio Inicial una vez que hayamos adquirido dicho portafolio, los inversionistas originales de las Entidades Aportantes, incluyendo Prologis, experimentarán consecuencias fiscales al momento de vendernos las propiedades. Los impuestos aplicables a la aportación de dichas propiedades se pueden diferir inicialmente, pero en última instancia serán pagados por los inversionistas originales de las Entidades Aportantes de las mismas en el supuesto de que nosotros las vendamos o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs recibidos por los mismos como contraprestación por la aportación de las propiedades. Por lo tanto, dichos inversionistas podrían tener objetivos distintos en cuanto al precio, la fecha y cualquier otro término significativo de cualquier venta de las propiedades y podrían ejercer una influencia considerable sobre nuestras operaciones y podrían tratar de retrasar, diferir o impedir cualquier operación que beneficie al resto de los tenedores de nuestros CBFIs.

Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Es posible que tengamos que pagar impuestos en relación con la adquisición de nuestro Portafolio Inicial, así como en relación con los inmuebles que adquiramos en el futuro. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa de estos impuestos podría ascender a hasta el 4.565% de la cantidad que resulte más alta de entre precio de compra y el valor de avalúo de la propiedad respectiva. Tratándose del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación aplicable en el municipio donde se ubique el inmueble adquirido, las autoridades fiscales podrían determinar que

una adquisición o conjunto de adquisiciones constituye una “enajenación” y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del dicho impuesto o su equivalente.

Nuestra solicitud de devolución del IVA podría ser rechazada.

La aportación de nuestro Portafolio Inicial a nuestro fideicomiso como parte de las Operaciones de Formación, causará obligaciones de pago del impuesto al valor agregado (“IVA”). Estas obligaciones se trasladarán a las Entidades Aportantes, los cuales efectuarán el entero correspondiente ante las autoridades fiscales. De conformidad con la ley de la materia, nuestro Fiduciario podrá solicitar a dichas autoridades la devolución del IVA causado en la fecha de aportación como parte de las Operaciones de Formación. Sin embargo, las autoridades fiscales podrían demorarse en efectuar dicha devolución, lo cual afectaría nuestro flujo de efectivo disponible.

Riesgos relacionados con nuestros CBFIs

Nuestros CBFIs nunca se han cotizado en un mercado público y es posible que no llegue a desarrollarse un mercado activo para los mismos, o que el mercado que en su caso se desarrolle no logre sostenerse.

Con anterioridad a la Oferta Global no ha existido mercado público alguno para nuestros CBFIs. A pesar de que hemos solicitado la inscripción de nuestros CBFIs para su cotización en la BMV, es posible que no llegue a desarrollarse un mercado activo para los mismos o que el mercado que en su caso se desarrolle, se dé por terminado. El mercado de valores de México es relativamente pequeño, ilíquido, volátil, cuenta con un reducido número de inversionistas institucionales y está relativamente concentrado que los mercados internacionales de valores, como aquellos en los Estados Unidos. Por ejemplo la Bolsa Mexicana de Valores tenía una capitalización de intercambio de aproximadamente USD\$496 miles de millones (Ps 6,490 miles de millones) al 31 de marzo de 2014, y un promedio diario de volumen intercambiado de USD\$1,103.8 millones en 2013. En 2013, las diez principales acciones en términos de volumen operado representaron aproximadamente el 60.4% del total de los valores representativos de capital cotizados en la BMV durante dicho año. Estas características de mercado podrían limitar en forma significativa la capacidad de nuestros tenedores de CBFIs para vender sus CBFIs al precio y en el momento deseado o en lo absoluto, lo cual podría afectar en forma adversa el precio de mercado y la liquidez de nuestros CBFIs.

El precio de mercado de nuestros CBFIs podría fluctuar considerablemente y nuestros inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La volatilidad del precio de mercado de nuestros CBFIs podría impedir que nuestros tenedores de CBFIs logren vender sus CBFIs al mismo precio o a un precio superior al que pagaron por dichos CBFIs. El precio de mercado y la liquidez de nuestros CBFIs pueden verse afectados en forma significativa por muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro Control y pueden no estar relacionados con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos u otros países;
- la alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades pertenecientes al sector inmobiliario, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo;
- la reputación de las FIBRAS en general y los atractivos ofrecidos por sus CBFIs en comparación con otros valores representativos de capital (incluyendo los valores emitidos por otras entidades pertenecientes al sector inmobiliario);

- los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;
- la publicación de estudios con respecto a nuestro fideicomiso o a la industria inmobiliaria;
- la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o el desarrollo de nuevas interpretaciones de las leyes o reglamentos existentes, incluyendo los lineamientos fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y
- la percepción del mercado en cuanto a nuestro potencial de crecimiento y nuestro potencial actual y futuro para efectuar Distribuciones en efectivo, así como en cuanto al valor de mercado de nuestros activos subyacentes.

Además, los valores colocados a través de una oferta pública inicial frecuentemente se cotizan a un precio de descuento con respecto a su precio inicial debido a los descuentos por colocación y los gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata del valor por CBFI para los nuevos inversionistas que adquieran nuestros CBFIs a través de dicha oferta al precio de colocación inicial. Como resultado de esta dilución, es posible que los inversionistas que adquieran nuestros CBFIs a través de la oferta reciban un precio inferior al que pagaron por dichos valores, en el supuesto de que nuestro fideicomiso se liquide. La posibilidad de que nuestros CBFIs se coticen a descuento con respecto al valor neto de nuestros activos, representa un riesgo distinto e independiente del riesgo de disminución del valor neto de nuestros activos por CBFI. No podemos predecir si nuestros CBFIs se cotizarán a un precio superior, igual o inferior al valor neto de nuestros activos.

Las futuras emisiones de CBFIs y las ventas o especulaciones en cuanto a la venta de la participación mantenida en nuestro fideicomiso por nuestros principales tenedores de CBFIs, podrían diluir la inversión de los tenedores de CBFIs o afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Tenemos la intención de crecer principalmente a través de adquisiciones, lo cual nos obligará a obtener financiamiento adicional. Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFIs, lo cual podría diluir la participación de los tenedores de CBFIs, disminuir el precio de mercado de nuestros CBFIs, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación de los tenedores de CBFIs, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier Emisión futura de CBFIs. Además, nuestro Contrato de Fideicomiso no otorga a los tenedores de CBFIs derechos del tanto que les permitan participar en nuestras futuras ofertas de CBFIs. Por lo tanto, los tenedores de nuestros CBFIs corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFIs tengan efectos dilutivos sobre su participación en nuestro Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus CBFIs. Además, de conformidad con lo descrito en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Contrato de Administración—Honorarios”, en términos de nuestro Contrato de Administración nuestro Administrador recibirá una porción de sus honorarios en forma de CBFIs, lo cual diluirá la participación de los tenedores de CBFIs.

Nuestros principales inversionistas, incluyendo Prologis, o los inversionistas que tienen el carácter de personas relacionadas con nuestro Fideicomiso, incluyendo Prologis, nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas, podrían vender su participación en nuestro Fideicomiso o una cantidad significativa de CBFIs. Cualquiera de dichas emisiones podría diluir los derechos económicos y de voto de nuestros tenedores de CBFIs; y cualquiera de dichas ventas o el surgimiento de especulaciones al

respecto, podría crear percepciones negativas en el mercado y ocasionar una disminución en el precio de nuestros CBFIs. Inmediatamente después de la Oferta Global, Prologis será titular de aproximadamente el 47.9% de nuestros CBFIs. Prologis y sus Afiliadas se han obligado abstenerse de vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de nuestros CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 días contados a partir de la fecha de este Prospecto, sin el consentimiento previo y por escrito de los compradores iniciales y los Intermediarios Colocadores. Sin embargo, tras el vencimiento de dicho período de espera, Prologis y sus Afiliadas podrán vender nuestros CBFIs; y dichas ventas o las especulaciones al respecto por parte de la prensa, los analistas de valores, los tenedores u otras personas, respecto de la enajenación por parte de Prologis o sus Afiliadas de nuestros CBFIs, podrían afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de nuestros CBFIs.

Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera; y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los Tenedores de CBFIs.

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito preferentes a los de nuestros CBFIs, posiblemente dichos valores y deuda se registrarían por un contrato de Emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs. Además, si decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por nuestros CBFIs—incluyendo por lo que respecta al pago de Distribuciones— y podrían tener efectos dilutivos para los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que podrían limitar la liquidez de nuestros CBFIs.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, con excepción de Prologis y cualquier Tenedor que adquiriera CBFIs en la Oferta Global, después del cierre de la Oferta Global ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de nuestros CBFIs y la posibilidad de nuestros Tenedores de aprovecharse de oportunidades de venta de los mismos.

DESTINO DE LOS RECURSOS

Estimamos que los recursos netos que recibiremos con motivo de la Oferta Global ascenderán a aproximadamente \$6,910,637,344.25 considerando el ejercicio de las opciones de sobreasignación, o a \$5,899,023,272.94, sin considerar el ejercicio de las opciones de sobreasignación, después de deducir los gastos relacionados de la Oferta Global, incluyendo las comisiones de los Intermediarios Colocadores, de los Compradores Iniciales, gastos de asesores y los demás gastos e impuestos relacionados con la Oferta Global, los gastos derivados de las Operaciones de Formación y las comisiones por financiamiento del Fideicomiso.

Tenemos planeado utilizar los recursos netos derivados de la Oferta Global para (i) financiar una parte del precio de compra de nuestro Portafolio Inicial; (ii) fondear el pago del Crédito Prologis; (iii) potencialmente pagar una parte del IVA derivado de la aportación de las propiedades a nuestro Fideicomiso; y (iv) financiar algunos de los gastos relacionados con la Oferta Global.

Las cantidades incluidas en la siguiente tabla y sus respectivas notas al pie constituyen estimaciones y podrán variar en cierta forma de las cantidades efectivamente incurridas en la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación dependiendo de diversos factores, incluyendo (i) el monto actual de los recursos obtenidos como resultado de la Oferta Global; y (ii) la variación de los montos estimados por concepto de impuestos, comisiones y gastos relacionados con la Oferta Global y las Operaciones de Formación.

La siguiente tabla contiene un resumen de las fuentes y el destino de los recursos derivados de la Oferta Global y las Operaciones de Formación. Los inversionistas deben leer dicha tabla en conjunto con la información contenida en la sección “Estructuración y Formación” y con los Estados Especiales Combinados incluidos en este Prospecto.

	Recursos				Destino				
	Monto Sin Considerar las Opciones de Sobreasignación		Monto Considerando las Opciones de Sobreasignación		Monto Sin Considerar las Opciones de Sobreasignación		Monto Considerando las Opciones de Sobreasignación		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	
	(en millones)				(en millones)				
Recursos brutos derivados de la Oferta Global	6,966.0	540.2	8,010.9	621.3	Pago del Crédito Prologis (1)	758.5	58.8	758.5	58.8
					Pago en efectivo aplicado a la compra de nuestro portafolio inicial de propiedades	3,585.9	278.1	3,585.9	278.1
Línea de crédito revolvente	752.9	58.4	752.9	58.4	Gastos de Oferta	220.5	17.1	253.8	19.7

					IVA	2,050.2	159.0	2,050.2	159.0
					Gastos relacionados con las Operaciones de Formación (2).....	846.4	65.6	846.4	65.6
					Efectivo reconocido en el balance general	257.2	19.9	1,268.8	98.4
Total de recursos	7,718.9	598.6	8,763.8	679.7	Total Utilizado	7,718.9	598.6	8,763.8	679.7

(1) Contratos de Crédito en el cual Prologis Mexico Finco, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R., es el acreditante y subsidiarias de Prologis SGP Mexico, LLC son los acreditados (en conjunto, el “Crédito Prologis”), en el cual a la fecha del presente Prospecto tiene un saldo de balance principal de aproximadamente USD 58.8 millones. Véase “Estructura de Formación- Pago de Cierta Endeudamiento relacionado con las Propiedades Aportadas.”

(2) Incluye el pago de transferencia de impuestos de bienes inmuebles por una cantidad aproximada de 608.7 millones de pesos (USD\$47.2 millones) y aproximadamente 237.7 millones de pesos (USD\$18.4 millones) por concepto de otros gastos.

Para una descripción del precio de compra de nuestro Portafolio Inicial y la distribución de dicho precio entre las Entidades Aportantes, véase la sección “Estructura y Formación—Contraprestación relacionada con la adquisición del Portafolio Inicial del Fideicomiso”.

Solamente para la conveniencia del lector, los montos mencionados en la tabla anterior han sido convertidos al tipo de cambio de 12.8944 Pesos por USD\$1.00, el tipo de cambio publicado 19 de mayo de 2014 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al Día Hábil siguiente al de su determinación. Véase "Tipo de Cambio" para información con respecto a las tasas históricas de cambio entre el Peso y el Dólar. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cantidades en Pesos efectivamente representan los montos en Dólares presentados o que pudieren llegar a ser convertidos a dichas cantidades a Dólares.

CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla muestra: nuestra capitalización (i) al 31 de marzo de 2014, y (ii) nuestra capitalización a dicha fecha, ajustada para reflejar los efectos de la Oferta Global y la aplicación de los recursos netos derivados de la misma.

Los posibles inversionistas deben leer esta tabla en conjunto con la información contenida en la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, la tabla incluida en la sección “Destino de los Recursos” y los Estados Especiales Consolidados y las Notas y los Estados Financieros Proforma y las Notas incluidos en este Prospecto.

	Al 31 de marzo de 2014			
	Real		Proforma Ajustada (no auditada)	
	Ps.	US\$(1)	Ps.	US\$(1)
	(en millones)			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps. 0	US\$ 0	Ps.261.0	US\$19.9
Crédito Revolvente	0	0	764.0	58.4
Deuda hipotecaria garantizada(2)	0	0	7,714.4	589.6
Total de deuda	0	0	8,478.3	648.0
Capital social	0	0	15,411.7	1,177.9
Capitalización total.....	Ps. 0	US\$ \$0	Ps.23,890.0	US\$1,825.9

(1) Las cantidades en Dólares han sido convertidas de Pesos a Dólares al tipo de cambio de 13.0841 Pesos por USD\$ 1.00, tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2014, según datos publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el siguiente Día Hábil después de su determinación. Véase "Tipo de Cambio" para información con respecto a las tasas históricas de cambio entre el Peso y el Dólar. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cantidades en Pesos efectivamente representan los montos en Dólares presentados o que pudieren llegar a ser convertidos a dichas cantidades a Dólares.

(2) Representa el valor agregado de las deudas hipotecarias garantizadas pendientes.

POLÍTICA DE DISTRIBUCIONES

Tenemos la intención de cumplir en todo momento con la regulación aplicable de una FIBRA conforme a la LISR. De conformidad con el régimen legal aplicable a las FIBRAS, para conservar el carácter de FIBRA estamos obligados a distribuir anualmente a los Tenedores de CBFIs una cantidad equivalente a cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal. De conformidad con lo dispuesto por la LISR, el Resultado Fiscal del Fideicomiso se calcula como ingreso gravable por el año respectivo, aplicando las deducciones autorizadas por la propia LISR. Nosotros no incurriremos en pérdidas fiscales ni montos por deducir que no nos correspondan respecto de la adquisición de nuestros inmuebles, ya que adquiriremos los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Inicial a su valor de mercado.

Además, podremos distribuir a los tenedores cantidades en exceso una vez que se haya dado por cumplido los requisitos que se requieran para calificar como FIBRA mencionados anteriormente. El tiempo, forma, frecuencia y los montos de dichas distribuciones, en su caso, deberán de estar aprobadas por el Comité Técnico tomando en cuenta diversos factores, incluyendo:

- los resultados de operación reales (incluyendo su Resultado Fiscal anual);
- nivel de flujos de efectivo retenidos por el Fideicomiso;
- los términos, requisitos y condiciones de cualesquiera contratos de crédito;
- los requisitos en materia de inversión en activos relacionados con nuestras propiedades;
- nuestros gastos de operación;
- nuestras perspectivas futuras, nuestro desempeño financiero esperado y nuestras necesidades del capital de trabajo;
- las reformas legales y los cambios en la situación económica y de negocios; y
- los demás factores que el Comité Técnico estime pertinentes, incluyendo el monto de las Distribuciones efectuadas por otros negocios similares.

No podemos garantizar que realizaremos Distribuciones, que distribuiremos anualmente un determinado monto o que las Distribuciones que en su caso efectuemos se mantendrán al mismo nivel. Todas las Distribuciones futuras que llevemos a cabo dependerán de nuestros resultados de operación reales, de la situación económica y de otros factores que podrían diferir sustancialmente de nuestras expectativas actuales. Nuestros resultados reales de operación se verán afectados por diversos factores, incluyendo los ingresos generados por nuestro portafolio de bienes raíces, nuestros gastos de operación, nuestro gasto en intereses y la capacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones. En el supuesto de que nuestro portafolio de bienes raíces no genere suficientes flujos de efectivo, nos podríamos ver en la necesidad de fondear las Distribuciones a través de (i) capital de trabajo, incluyendo los recursos derivados de la Oferta Global y (ii) financiamientos mediante la emisión de instrumentos de deuda o capital, que no tiene la certeza de obtener.

TIPO DE CAMBIO

Desde noviembre de 1991, México cuenta con un mercado libre de divisas. Hasta el 21 de diciembre de 1994, el Banco de México intervenía el mercado de divisas para mantener el tipo de cambio del peso frente al dólar dentro del rango prescrito por el gobierno. Dentro de este rango, generalmente el Banco de México intervenía para reducir las fluctuaciones diarias en el tipo de cambio. En diciembre de 1994, el gobierno suspendió la intervención del Banco de México y permitió que el peso flotara libremente frente al dólar. Los factores que contribuyeron a esta decisión incluyeron el monto del déficit nacional, el nivel de las reservas de divisas del Banco de México, el aumento de las tasas de interés para otras monedas —especialmente el dólar— y la pérdida de confianza en la economía nacional por parte de los inversionistas extranjeros.

Desde finales de 2003, el Banco de México celebra subastas de dólares para tratar de reducir sus niveles de reservas de divisas. El Banco de México celebra operaciones en el mercado abierto de manera habitual para determinar el tamaño de la base monetaria del país. Los cambios en la base monetaria afectan el tipo de cambio. El Banco de México puede incrementar o disminuir el importe de las reservas que las instituciones financieras están obligadas a mantener. En caso de un incremento en dichos requisitos, las instituciones financieras deben transferir recursos adicionales a sus reservas, lo cual reduce los recursos disponibles para celebrar operaciones y los recursos disponibles en el mercado y provoca un aumento en las tasas de interés. La disminución de los requisitos en materia de reservas tiene el efecto contrario. El Banco de México utiliza este mecanismo, conocido formalmente como “objetivo diario de saldos acumulados”, para ajustar el nivel de las tasas de interés y el tipo de cambio.

Como resultado de la volatilidad del tipo de cambio debido a la crisis financiera global, el 8 de octubre de 2008 la Comisión de Cambios, que está integrada por funcionarios de alto rango de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México y es responsable de establecer la política cambiaria de México, dispuso la celebración de subastas diarias de dólares para estabilizar los mercados de divisas. La cantidad de dólares subastada se ha modificado para reflejar la situación actual del mercado. A principios de 2010 el Banco de México anunció la adopción de una política de acumulación de reservas extranjeras y estableció una subasta mensual de opciones de venta de dólares al Banco de México, sujeto a ciertas reglas. No podremos garantizar que el gobierno mantendrá sus políticas actuales con respecto al peso o que el peso no se depreciará en forma significativa en el futuro.

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio mínimo, máximo, promedio y al cierre de cada uno de los períodos indicados, expresados en términos de pesos por dólar. La información contenida en esta tabla se basa en los tipos de cambio publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al día hábil siguiente al de su determinación. No garantizamos que las cifras en pesos incluidas en este Prospecto podrían haberse convertido o podrían convertirse a dólares a un determinado tipo de cambio o en lo absoluto.

Años	Tipos de cambio (pesos por dólar)			Al cierre del período
	Mínimo ¹	Máximo ¹	Promedio ²	
2009	12.5969	15.3650	13.5014	13.0437
2010	12.1575	13.1819	12.6315	12.3817
2011	11.5023	14.2443	12.4237	13.9787
2012	12.6299	14.3949	13.1728	12.9880
2013	11.9807	13.4394	12.8411	13.0652
Meses				
Noviembre de 2013.....	12.8869	13.2412	13.0744	13.0836
Diciembre de 2013	12.8574	13.2372	13.0088	13.0652
Enero de 2014	12.9889	13.4930	13.2044	13.3671

Febrero de 2014	13.1949	13.3928	13.2881	13.3066
Marzo de 2014	13.0837	13.3201	13.2042	13.0841
Abril de 2014	12.9642	13.1371	13.0691	13.1039

- (1) Los tipos de cambio indicados representan los tipos de cambio mínimos y máximos diarios reales para cada período.
- (2) Tratándose los períodos anuales, representa el promedio de los tipos de cambio al cierre de cada mes; y, tratándose de los períodos mensuales, representa el promedio de los tipos de cambio diarios.

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La siguiente tabla contiene cierta información financiera seleccionada por los periodos indicados correspondiente a las propiedades integrantes del Portafolio Inicial que vamos a adquirir. Esta información debe leerse en conjunto con la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” y con los Estados Combinados de Propósito Especial incluidos en este prospecto.

Los Estados Combinados de Propósito Especial muestran los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades integrantes del Portafolio Inicial durante el período en que las mismas estuvieron administradas por Prologis (considerando que los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades adquiridas por Prologis con posterioridad al 1 de enero de 2011 se incluyen a partir de la fecha en que Prologis adquirió la inversión). Los Estados Combinados de Propósito Especial excluyen las partidas que no son directamente imputables a las propiedades, tales como la depreciación y amortización, los impuestos a la utilidad, los gastos en intereses por créditos hipotecarios y los gastos de la entidad, entre otras. Por ende, los Estados Combinados de Propósito Especial no pretenden reflejar detalladamente los ingresos y gastos de las propiedades ni son representativos de las operaciones reales de dichas propiedades durante los períodos presentados. Los Estados Combinados de Propósito Especial no necesariamente son indicativos de los resultados que hubiéramos obtenido si las propiedades hubieran operado como entidades independientes, y no son comparables con los estados financieros históricos completos de otras empresas inmobiliarias.

Los Estados Combinados de Propósito Especial muestran los ingresos y gastos directos de operación históricos de nuestras propiedades en términos combinados debido a los resultados de las mismas fueron generados por diversas entidades que estaban Controladas por una misma administración. El resumen de la información financiera incluido en la siguiente tabla muestra los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades que adquiriremos de las Entidades Aportantes, en términos agregados, ya que dichas propiedades integrarán nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces a partir del cierre de las Operaciones de Formación.

Los Estados Combinados de Propósito Especial están preparados con base en las políticas contables descritas en la Nota 3 a los mismos, que se basan en las IFRS emitidas por el IASB.

La información financiera incluida en la siguiente tabla no es necesariamente indicativa de los resultados que las propiedades hubieran obtenido si hubieran estado bajo nuestra administración durante los períodos indicados. Además, los Estados Combinados de Propósito Especial no serán comparables con los estados financieros que emitiremos por el año terminado el 31 de diciembre de 2014.

	Tres meses terminados al 31 de marzo,			Años que terminaron el 31 de diciembre			
	2014(1) (en millones de dólares US\$)	2014 (en millones de pesos Ps.)	2013 (en millones de pesos Ps.)	2013(1) (en millones de dólares US\$)	2013 (en millones de pesos Ps.)	2012 (en millones de pesos Ps.)	2011 (en millones de pesos Ps.)
Ingresos:							
Ingresos por rentas	US\$33.4	Ps.437.0	Ps.416.3	US\$128.5	Ps.1,680.7	Ps.1,627.8	Ps.1,299.5
Recuperaciones de arrendamientos	5.4	71.0	60.1	19.6	256.3	229.0	168.9
Total de ingresos	38.8	508.0	476.4	148.1	1,937.0	1,856.8	1,468.4
Gastos Directos de Operación							
Operación y mantenimiento	2.3	30.2	33.1	10.2	134.1	134.2	99.9
Servicios Públicos	1.2	15.2	13.9	4.9	64.2	50.3	42.0
Comisiones por Administración de Propiedades	1.1	14.0	14.5	4.2	55.2	50.8	35.7
Impuestos Prediales	0.8	10.4	9.6	2.8	37.0	32.0	30.8
Gastos de Operación no recuperables	0.2	3.1	3.1	1.8	23.3	29.4	38.3
Gastos directos facturables	1.3	17.6	15.8	5.1	67.3	58.4	33.0
Total de gastos directos de operación	6.9	90.5	90.0	29.0	381.1	355.1	279.7
Ingresos en exceso de los gastos directos de operación	USD\$31.9	Ps.\$417.5	Ps.\$386.4	USD\$119.1	Ps.1,555.9	Ps. 1,501.7	Ps. 1,188.7

(1) Las cantidades en Dólares han sido convertidas de Pesos a Dólares al tipo de cambio de \$13.0841 por USD\$1.00, al tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2014, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al día hábil siguiente al de su determinación. Véase la sección "Tipos de cambio" para obtener información respecto de tipos de cambio históricos entre el peso y el dólar. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cifras en Pesos representan el equivalente al Dólar presentado o que podrían ser convertidos en tales cifras en Dólares.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN

Los siguientes comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación deben leerse en conjunto con los Estados Combinados de Propósito Especial contenidos en este prospecto, incluyendo las Notas a los mismos. La información financiera incluida en el siguiente análisis está preparada de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 1b de los Estados Combinados de Propósito Especial y conforme a las políticas contables descritas en la Nota 3 de los Estados Combinados de Propósito Especial. Dichas políticas se basan en las IFRS emitidas por el IASB. Los Estados Combinados de Propósito Especial difieren en varios aspectos significativos de los estados financieros preparados de conformidad con las IFRS. No hemos intentado cuantificar el efecto de dichas diferencias a través de una reconciliación de nuestros Estados Combinados de Propósito Especial o de cualquier otra información contenida en este prospecto para adecuarlos a las IFRS. Este prospecto contiene declaraciones con respecto al futuro que reflejan nuestros planes, estimaciones y opiniones, y que conllevan riesgos, incertidumbre y presunciones. Nuestros resultados reales podrían llegar a diferir sustancialmente de los descritos en dichas declaraciones con respecto al futuro. Los factores que podrían contribuir a dicha diferencia incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, son los descritos en esta sección y en el resto de este prospecto, especialmente en las secciones “Declaraciones con respecto al futuro” y “Factores de riesgo”. Además del resto de la información contenida en este prospecto, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de riesgo”, antes de evaluar nuestro Fideicomiso y nuestro negocio.

Panorama general

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido recientemente con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estaremos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis, Inc. Prologis Inc. es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York y que al 31 de marzo de 2014 tenía una capitalización de mercado de USD\$20.4 mil millones. Las propiedades integrantes del Portafolio Inicial consisten en 177 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país y tenemos una ARB total de 29.7 millones de pies cuadrados. Al 31 de marzo de 2014, el índice de ocupación promedio de los inmuebles integrantes del Portafolio Inicial eran del 93.2% y ningún cliente representaba más del 4.2% de nuestra ARB total. Aproximadamente el 60.6% del portafolio de inmuebles de Prologis en México en términos de ARB estaba ubicado en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 39.4% estaba ubicado en mercados regionales representados por los principales mercados manufactureros de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de marzo de 2014 tenían una vigencia restante promedio de 32 meses. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 87.0% de nuestros ingresos por arrendamiento, en términos de ARB estaban denominados en Dólares y su Renta Base Anualizada por pie cuadrado ascendía a USD\$4.94. Con anterioridad a la Oferta Global, todos nuestros inmuebles pertenecían y estaban administrados, directa e indirectamente, por afiliadas de Prologis.

El 3 de junio de 2011, AMB Property Corporation (“AMB”) concluyó una fusión con Prologis, un fondo de inversión en bienes raíces constituido en el estado de Maryland en Estados Unidos (“ProLogis Trust”), en virtud de la cual los accionistas de ProLogis Trust recibieron 0.4464 de una acción común de AMB por cada acción común representativa de derechos de beneficiario de ProLogis Trust de la que eran propietarios (la “Fusión”). Tras el cierre de la Fusión, AMB adoptó la denominación de Prologis, Inc.

Como resultado de la Fusión, Prologis adquirió ciertas inversiones en algunas de las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial y comenzó a administrar dichas propiedades. Los resultados directos e indirectos de las propiedades que se obtuvieron a través de la Fusión están incluidos en los Estados Combinados de Propósito Especial a partir del 1 de junio de 2011. Los ingresos y gastos directos de operación históricos por 2011, analizados en la sección “–Resultados de operación históricos de nuestro Portafolio Inicial”, reflejan el impacto de la fusión durante un período de aproximadamente siete meses, los ingresos y gastos directos de operación históricos por 2012 y 2013 analizados en la sección “–Resultados de operación históricos de nuestro Portafolio Inicial”, reflejan el impacto de la fusión durante un año completo de la Fusión y los resultados ingresos y gastos directos de operación históricos por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013 analizados en la sección “–Resultados de operación históricos de nuestro Portafolio Inicial” reflejan un impacto completo de tres meses de la fusión. Por tanto, es posible que la comparación de los resultados de un período y otro no tenga mucha relevancia.

La siguiente tabla contiene un resumen de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial que estaban administradas por Prologis al final de cada uno de los años indicados.

Al 31 de diciembre	No. de propiedades	Pies cuadrados	Índice de ocupación al final del año
2013.....	177	29,749.503	94%
2012.....	176	29,133,091	91%
2011.....	171	28,331,905	91%
Al 31 de marzo	No. de propiedades	Pies cuadrados	Índice de ocupación al final del año
2014	177	29,749,503	93
2013	177	29,749.503	92

Presentación de información financiera

Los Estados Combinados de Propósito Especial muestran los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, durante el período en que las mismas estuvieron administradas por Prologis (los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades adquiridas por Prologis con posterioridad al 1 de enero de 2011 se incluyen a partir de la fecha en que Prologis adquirió la inversión). Los Estados Combinados de Propósito Especial excluyen las partidas que no son directamente imputables a las propiedades, tales como la depreciación y amortización, los impuestos sobre la renta, los gastos en intereses por créditos hipotecarios y los gastos de la entidad, entre otras. Por ende, los Estados Combinados de Propósito Especial no pretenden reflejar detalladamente los ingresos y gastos de las propiedades ni son representativos de las operaciones reales de dichas propiedades durante los períodos presentados. Los Estados Combinados de Propósito Especial no necesariamente son indicativos de los resultados que habrían obtenido las propiedades si hubiesen operado como entidades independientes, y no son comparables con los estados financieros históricos completos de otras empresas inmobiliarias.

Los Estados Combinados de Propósito Especial están expresados en Pesos y se prepararon con base en las políticas contables descritas en la Nota 3 a los mismos, que se basan en las IFRS emitidas por el IASB.

En estos comentarios y análisis, los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial por los períodos durante los que estuvieron bajo una misma administración, se presentan en términos combinados en virtud de que dichas propiedades integrarán nuestro Portafolio Inicial tras el cierre de las Operaciones de Formación. Sin embargo, no podemos garantizar que los ingresos y gastos directos de operación históricos combinados de nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces reflejan los ingresos y gastos directos de operación que se habrían obtenido si nosotros hubiésemos administrado dichas propiedades como parte de un mismo portafolio; y la información financiera en su conjunto no pretende representar dichos resultados.

Factores que influyen en nuestros resultados de operación

Ingresos por arrendamiento

Nuestros ingresos se derivan principalmente de las rentas recibidas de conformidad con los Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros clientes. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestras propiedades depende principalmente de nuestra capacidad para mantener los niveles de ocupación de las propiedades que actualmente están arrendadas, así como para arrendar el espacio que actualmente se encuentra disponible y el que se vuelva disponible como resultado de la terminación de los Contratos de Arrendamiento o la ampliación y el desarrollo de propiedades. El monto de nuestros ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas pagaderas por nuestros clientes de conformidad con sus contratos y para mantener o incrementar los precios de las rentas de nuestras propiedades. La mayoría de nuestros contratos están sujetos a ajustes con base en la inflación o a aumentos contractuales. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros clientes o en las zonas geográficas donde se ubican nuestras propiedades, también pueden afectar nuestros ingresos por arrendamiento durante períodos futuros. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 87.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaba denominado en Dólares y se convierte a Pesos utilizando el promedio de los tipos de cambio de cierre de mes durante el período aplicable y, por tanto, las fluctuaciones en el valor del Peso también afectan nuestros ingresos por arrendamiento reportados.

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Nuestra capacidad para volver a arrendar los inmuebles cuyos contratos se encuentran por vencer—que está influenciada por la situación económica y la competencia en los mercados donde operamos— y la deseabilidad de nuestras propiedades en lo individual, afectarán nuestros resultados de operación. Al 31 de marzo de 2014, los Contratos de Arrendamiento que vencerán en lo que queda del 2014 representaban aproximadamente el 17.5% de nuestra ARB total (que representaban el 17.4% de nuestra Renta Base Anualizada); y los Contratos de Arrendamiento que vencerán en el 2015 representaban aproximadamente el 22.8% de nuestra ARB total (y el 23.5% de nuestra Renta Base Anualizada).

Situación del mercado

Los cambios positivos o negativos en la situación de los mercados donde operamos afectan nuestro desempeño en general. Las futuras desaceleraciones económicas o regionales que afecten a dichos mercados, o las desaceleraciones en los mercados inmobiliarios que afecten tanto nuestra capacidad para renovar nuestros contratos o re-arrendar nuestros inmuebles industriales, así como la capacidad de nuestros clientes para satisfacer sus obligaciones contractuales, como es el caso de los incumplimientos en el pago de rentas o la quiebras de dichos clientes, pueden afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener o incrementar los precios de las rentas de nuestras propiedades y pueden afectar en valor de las mismas.

Efecto de las Operaciones de Formación y estatus de FIBRA pública

Hemos celebrado un contrato con nuestro Administrador, en virtud del cual pagaremos honorarios al mismo. Los resultados de operación históricos incluidos más adelante no reflejan ningún pago de honorarios, pero reflejan las comisiones de administración efectivamente pagados a Prologis durante los períodos presentados. En términos de nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir ciertos honorarios de conformidad con lo descrito en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Contrato de Administración—Honorarios”. Asimismo, como resultado de las Operaciones de Formación y con el fin de mantener la calificación de FIBRA, incurriremos en gastos relacionados con nuestras prácticas de gobierno, la revelación de información y el cumplimiento de diversas disposiciones de la legislación en materia de valores. Por las razones antes descritas, los resultados de operación analizados más adelante pueden diferir parcialmente de los resultados de operación reales obtenidos por nuestro Portafolio Inicial durante los períodos correspondientes y no necesariamente son indicativos de los resultados de operación que esperamos lograr en el futuro.

Efecto de las fluctuaciones cambiarias

Nuestra información financiera está expresada en Pesos. Sin embargo, en virtud de que la mayor parte de las operaciones celebradas dentro del curso habitual del negocio de nuestro fideicomiso—incluyendo los Contratos de Arrendamiento, los contratos de crédito y las inversiones en propiedades— están denominados en Dólares, nuestra moneda funcional es el Dólar. Los gastos denominados en Pesos se convierten a Dólares al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración de la operación correspondiente (que puede ser un tipo de cambio promedio para el período). Posteriormente, las partidas de ingresos y gastos se convierten de Dólares a Pesos al tipo de cambio promedio del período respectivo. Como resultado de ello, las fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar afectan nuestros resultados de operación. Por ejemplo, la apreciación del Peso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012 comparado al del año 2011, calculada con base en los tipos de cambio promedio, tuvo un efecto positivo en dichos ingresos en Pesos.

La siguiente tabla muestra el tipo de cambio promedio (en términos de Pesos por Dólar) para cada uno de los períodos presentado en los Estados Combinados de Propósito Especial. Para obtener información adicional con respecto a los tipos de cambio históricos del Peso frente al Dólar, véase la sección “Tipos de cambio”).

Años que terminaron el 31 de diciembre	Promedio (1)
2010	Ps 12.6315
2011	Ps 12.4237
2012	Ps 13.1728
2013	Ps 12.7691
Tres meses que terminaron el 31 de marzo	Promedio (1)
2013	Ps. 12.6425
2014	Ps. 13.2371

(1) Promedio de las tasas de fin de mes.

No tenemos planes de mantener instrumentos de cobertura para compensar los efectos de las fluctuaciones en el tipo de cambio debido a que nuestra exposición a dicho riesgo está mitigada por el hecho de que al 31 de marzo de 2014 aproximadamente el 87.0% de nuestros ingresos estaba denominado en Dólares.

Futuras políticas contables significativas de nuestro Fideicomiso

Es posible que los Estados Combinados de Propósito Especial analizados en esta sección no sean indicativos de los resultados que las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial habrían obtenido si nuestro Fideicomiso hubiese estado a cargo de su administración durante los períodos indicados.

Además, a partir de la fecha de constitución de nuestro Fideicomiso, nuestra información financiera se preparará de conformidad con las IFRS. A continuación se incluye una descripción de las principales políticas contables que utilizaremos para preparar nuestros estados financieros y que difieren de las políticas contables utilizadas para preparar los Estados Combinados de Propósito Especial o no son aplicables a estos últimos.

Principales políticas contables

La preparación de nuestros estados financieros de conformidad con las IFRS obliga a nuestra administración a hacer estimaciones y presunciones de carácter significativo que afectan nuestros activos, pasivos, gastos y otras cantidades relacionadas con los mismos durante los períodos presentados en dichos estados financieros. Nuestra administración se basará habitualmente en opiniones y estimaciones con respecto a cuestiones que por su propia naturaleza son inciertas. A medida que aumenta el número de variables y presunciones con respecto al futuro resultado de las cuestiones inciertas, las opiniones se vuelven más subjetivas y complejas. Las siguientes políticas contables han sido identificadas por nuestro Fideicomiso como las más importantes para la presentación de la situación financiera y los resultados de operación reflejados en nuestros futuros estados financieros.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son las propiedades mantenidas para generar ingresos por arrendamiento, ingresos por apreciación de capital, o ambos, pero no para venderlas como parte del curso habitual del negocio o para utilizarlas en relación con la producción o el suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos. Las propiedades para fines de inversión se registran inicialmente a su costo y posteriormente a su valor razonable; y cualquier cambio en su valor se reconoce en los ingresos o las pérdidas. El costo incluye los gastos directamente imputables a la adquisición de la propiedad para fines de inversión. Cualquier ganancia o pérdida reportada tras la venta de una propiedad para fines de inversión (calculada como la diferencia entre los recursos netos obtenidos de la venta y el valor en libros de la propiedad) se reconoce en los ingresos o las pérdidas.

Nuestro portafolio de propiedades de inversión será valuado anualmente por una empresa valuadora que cuente con capacidad reconocida y experiencia reciente en los mercados donde se ubican y con respecto a la categoría a la que pertenecen dichas propiedades, valorará nuestro portafolio de propiedades invertidas anualmente. El valor razonable de cada propiedad se basará en su valor de mercado, que es el precio que podría obtenerse por la misma en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la que cada parte actúe con conocimiento de causa, tras la debida promoción de dicha propiedad.

En ausencia de precios de mercado, el avalúo se practicará con base en el valor estimado de las rentas generadas por la propiedad. Para obtener el valor bruto de una propiedad se aplicará un rendimiento de mercado al valor estimado de sus rentas. Si las rentas reales difieren en forma significativa del valor estimado de las mismas, se efectuarán ajustes para reflejar las rentas reales.

Cuando ello sea oportuno, la valuación reflejará el tipo de clientes que ocupan la propiedad en ese momento o son responsables del cumplimiento de las obligaciones contractuales o que probablemente ocuparán una propiedad desocupada una vez que la misma se arriende, así como la distribución de las

obligaciones de mantenimiento y aseguramiento entre nuestro fideicomiso y el cliente, y la vida útil restante de la propiedad.

Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan con base en el método de compra. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos (incluyendo cualesquiera pasivos contingentes) identificables como resultado de una combinación de negocios se registran a su valor razonable a la Fecha de Adquisición. La diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos identificables, en su caso, se reconoce como crédito mercantil. Los costos de la transacción se reconocen como gastos en el estado de resultados. Cuando el pago del precio en efectivo se difiere, las cantidades pagaderas a futuro se descuentan a su valor presente a la fecha de la transacción, a una tasa de descuento igual a la tasa aplicable a un crédito comparable en una transacción comparable.

Reconocimiento de ingresos

Todas nuestras propiedades, que se contabilizan como propiedades de inversión, se arriendan a clientes de conformidad con Contratos de Arrendamiento clasificados como arrendamientos operativos. Los ingresos por arrendamiento se reconocen como ingresos con base en el método de línea recta durante la vigencia del contrato respectivo. Los incentivos en rentas se reconocen como una disminución de los ingresos por arrendamiento a lo largo del contrato. Los costos de arrendamiento, incluyendo los costos pagados a Prologis, se capitalizan y amortizan durante la vigencia del contrato como un componente del gasto por depreciación y amortización.

En términos generales, de conformidad con los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades, la mayoría de los gastos de arrendamiento incurridos en relación con la administración de nuestras propiedades se recuperan a través de sus respectivos clientes. Estas recuperaciones se reflejan como recuperaciones por arrendamiento y se incluyen en el total de ingresos y en los gastos de operación directos.

Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes IFRS nuevas y revisadas han sido emitidas:

- La IFRS 9 *Instrumentos Financieros* emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y el cese de su reconocimiento.

La norma requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la IAS 39 *Instrumentos financieros: reconocimiento y medición*, sean medidos subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se tienen en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tienen flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente de pago, generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones en deuda e inversiones de capital se miden a su valor razonable al final de los periodos contables posteriores.

El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. Específicamente, conforme a la IFRS 9, para pasivos financieros que se designan como a valor razonable a través de resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en las partidas de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en las partidas de otros resultados integrales genere o incremente una disparidad en la utilidad

o pérdida. Los cambios en valor razonable atribuibles a los riesgos crediticios del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida. Anteriormente, conforme a la IAS 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero asignado como a valor razonable a través de resultados era reconocido en la utilidad o pérdida.

La IFRS 9 *Instrumentos Financieros* emitida en noviembre de 2013, introduce un nuevo capítulo para la contabilidad de coberturas, estableciendo un nuevo modelo de contabilidad de coberturas que está diseñado para estar más apegado a cómo las entidades asumen las actividades de administración de riesgos cuando cubren exposiciones al riesgo tanto financieras como no financieras. Así mismo, permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en la IFRS 9 (2010) para la presentación de ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados sin aplicar los otros requerimientos de la IFRS 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionada con los cambios en el riesgo crediticio propio de la entidad puede ser presentado en las partidas de otros resultados integrales en vez de presentarse en resultados.

Debido a que la IFRS 9 (2013) elimina la fecha efectiva de aplicación obligatoria de la IFRS 9 (2013), IFRS 9 (2010) e IFRS 9 (2009), así como de las revelaciones de transición requeridas por la IFRS 7 derivadas de la adopción de la IFRS 9, dejando abierta la fecha efectiva hasta que los requerimientos de deterioro, clasificación y medición se concluya de manera definitiva y las versiones finales sean emitidas.

- Las mejoras a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 proveen a las entidades de inversión una exención para la consolidación de ciertas subsidiarias y en su lugar requieren que una entidad de inversión mida la inversión en cada una de las subsidiarias elegibles a valor razonable a través de resultados de acuerdo con la IFRS 9 o la IAS 39. Además, estas mejoras requieren revelaciones acerca de las razones por las que la entidad se considera una entidad de inversión, detalles de las subsidiarias no consolidadas de la entidad, y la naturaleza de la relación y ciertas transacciones entre la entidad de inversión y sus subsidiarias. Las mejoras son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014.
- Las mejoras a la IAS 32 *Compensación de activos financieros y pasivos financieros*, respecto a la compensación de activos financieros y pasivos financieros y las revelaciones relacionadas aclararan cuestiones de aplicación existentes relacionadas con los requisitos de compensación. Específicamente, las mejoras aclaran el significado de 'actualmente tiene derecho legal reconocido de compensación' y la 'realización y liquidación simultánea'. Las mejoras a la IAS 32 son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después de 1 de enero de 2014, con aplicación retroactiva requerida.
- Las mejoras a la IAS 36 *Deterioro de activos*, reducen las circunstancias en que el valor recuperable de los activos o unidades generadoras de efectivo requiere ser revelado, aclaran las revelaciones requeridas e introducen un requerimiento explícito para revelar la tasa de descuento utilizada en la determinación del deterioro (o reversiones) en las que el valor recuperable (con base en el valor razonable menos costos de venta) es determinado utilizando una técnica de valor presente. Las mejoras a la IAS 36 son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después de 1 de enero de 2014.
- El ciclo de mejoras anuales 2010-2012 hace enmiendas a las siguientes normas: la IFRS 2 *Pagos basados en acciones*, al enmendar las definiciones de condiciones para la consolidación (irrevocabilidad) de las concesiones, de condiciones de mercado e incluir las definiciones de condiciones de desempeño y condiciones de servicio; la IFRS 3 *Combinaciones de negocios*, que requiere que las consideraciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos, se midan a valor razonable a la fecha de reporte; la IFRS 8 *Segmentos operativos*, requiere revelaciones de los juicios hechos por la administración en la aplicación de los criterios de agregación de segmentos operativos, y aclara que las conciliaciones para los activos de los segmentos solamente se requieren si los activos se reportan sobre una base regular; la IFRS 13 *Medición del valor razonable*, aclara que la emisión de la IFRS 13 y las

enmiendas a la IFRS 9 y la IAS 39 no eliminaron la capacidad para medir ciertas cuentas por cobrar a corto plazo y pasivos sobre una base sin descuento (enmienda a las bases de conclusión únicamente); la IAS 16 *Propiedad, planta y equipo* y la IAS 38 *Activos intangibles*, aclaran que el monto bruto de propiedad, planta y equipo se ajusta de una manera consistente con una revaluación del valor en libros; y la IAS 24 *Información a revelar sobre partes relacionadas*, aclara cómo los pagos a entidades que proveen de servicios de administración se deben revelar. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014.

- El ciclo de mejoras anuales 2011-2013 hace enmiendas a las siguientes normas: la IFRS 1 *Adopción por primera vez de las IFRS*, aclara cuáles versiones de las IFRS pueden ser utilizadas en la adopción inicial (enmiendas a las bases de conclusión únicamente); la IFRS 3, aclara que la norma excluye de su alcance la contabilidad para la formación de un acuerdo conjunto en los estados financieros del acuerdo conjunto mismo; la IFRS 13 aclara el alcance de la excepción del portafolio que se establece en el párrafo 52 de la norma, la cual permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos financieros o pasivos financieros sobre la base del precio que se recibiría por vender una posición neta larga o al que se transferiría una posición neta corta, ambas para una exposición al riesgo particular, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición bajo condiciones actuales de mercado; la IAS 40 *Propiedades de inversión*, aclara la interrelación de la IFRS 3 y la IAS 40 cuando se clasifica una propiedad como propiedad de inversión o como una propiedad ocupada por el dueño. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014.
- La Interpretación a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés) 21 *Gravámenes*, provee una guía sobre cuándo reconocer un pasivo por una tarifa impuesta por un gobierno, tanto para tarifas que se contabilizan de acuerdo con la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, como para aquéllos donde el tiempo y el monto de la tarifa son ciertos. La interpretación identifica el evento obligante para el reconocimiento de un pasivo, como la actividad que desencadena el pago de la tarifa de acuerdo con la legislación aplicable. Además, provee una guía en el reconocimiento de un pasivo de pago de tarifas, donde el pasivo es reconocido progresivamente si el evento obligante ocurre sobre un periodo de tiempo; y si la obligación se desencadena al alcanzar un límite mínimo, el pasivo se reconoce cuando dicho límite es alcanzado. Esta interpretación es aplicable para periodos que inician el 1 de enero de 2014 y se permite su adopción anticipada.

Resultados de operación históricos de nuestro Portafolio Inicial

Resultados comparativos de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 con los tres meses terminados el 31 de marzo de 2013

La siguiente tabla es un resumen de los ingresos históricos y gastos operativos directos de las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio Inicial por los tres meses terminados el 30 de marzo de 2014 y de 2013

	Tres meses terminados el 31 de marzo		% de variación 2014-2013
	2014	2013	
	(en millones de Pesos)		
Ingresos:			
Ingresos por rentas	Ps. 437.0	Ps. 416.3	4.97%
Recuperaciones de arrendamientos	71.0	60.1	18.14

Total de ingresos	508.0	476.4	6.63
Gastos de operación directos:			
Operación y mantenimiento.....	30.2	33.1	(8.76)
Servicios públicos	15.2	13.9	9.35
Comisiones por Administración de Propiedades	14.0	14.5	(3.45)
Impuestos prediales	10.4	9.6	8.33
Gastos de operación no recuperables.....	3.1	3.1	
Gastos directos facturables	17.6	15.8	11.39
Total de gastos directos de operación	90.5	90.0	0.56
Ingresos en exceso de gastos directos de operación	Ps. 417.5	Ps. 386.4	8.05%
<i>Ingresos</i>			

Los ingresos de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 fueron \$508.0 millones de Pesos, \$31.6 millones de Pesos más o un incremento del 6.63% comparados con los \$476.4 millones de Pesos de ingresos de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2013. Los ingresos incrementaron principalmente debido a los incrementos en la ocupación y en los incrementos de rentas mensuales negociadas con nuestros clientes. Nuestro Portafolio Inicial estaba ocupado al 93.2% el 31 de marzo de 2014 comparado con el 91.6% al 31 de marzo de 2013.

Incluidos en los ingresos están las recuperaciones de renta. Bajo los términos de los Contratos de Arrendamiento, pudimos recuperar de los clientes la mayor parte de nuestros costos de renta. Estas recuperaciones de rentas están incluidas en los ingresos de renta y en los gastos de operación directos.

Gastos de Operación Directos

Los gastos de operación directos por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 fueron \$90.5 millones de Pesos, \$0.5 millones de Pesos más o un incremento de 0.56% comparados con los \$90.0 millones de Pesos por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2013. Los gastos de operación directos incluyen gastos operativos y de mantenimiento, intendencia, comisiones por administración de propiedades pagables a Prologis, impuestos prediales, gastos de operación no recuperables y gastos directos facturables. El incremento de los gastos de operación directos se debe primordialmente a un incremento en electricidad, agua y gastos de seguridad relacionados con el incremento de la ocupación.

Resultados comparativos de los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

La siguiente tabla sintetiza los ingresos históricos y gastos operativos directos de las propiedades que forman parte de nuestro portafolio inicial por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

	Años terminados el 31 de diciembre		% de variación 2013-2012
	2013	2012	
	(en millones de Pesos)		
Ingresos:			
Ingresos por rentas	Ps.1,680.7	Ps.1,627.8	3.25%
Recuperaciones de arrendamientos	256.3	229.0	11.93
Total de ingresos	1,937.0	1,856.8	4.32

Gastos de operación directos:

Operación y mantenimiento.....	134.1	134.2	(0.07)
Servicios públicos	64.2	50.3	27.63
Comisiones por Administración de Propiedades	55.2	50.8	8.67
Impuestos prediales	37.0	32.0	15.63
Gastos de operación no recuperables.....	23.3	29.4	(20.75)
Gastos directos facturables	67.3	58.4	15.24
Total de gastos directos de operación	381.1	355.1	7.32
Ingresos en exceso de gastos directos de operación	Ps.1,555.9	Ps.1,501.7	3.61%

Ingresos

Los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron \$1,937.0 M.N. millones, \$80.2 millones más o un incremento de 4.32% comparados con los \$1,856.8 M.N. millones del año terminado al 31 de diciembre de 2012. Los ingresos incrementaron principalmente debido a un incremento en el ingreso de rentas y gastos recuperables como resultado de nuevas propiedades de arrendamiento y un incremento en la ocupación. Nuestro Portafolio Inicial estaba ocupado al 94% el 31 de diciembre de 2013 comparado con el 91% el 31 de diciembre de 2012.

Incluidos en los ingresos están las recuperaciones de renta. Bajo los términos de los Contratos de Arrendamiento, podemos recuperar la mayoría de nuestros costos de renta de los clientes. Estas recuperaciones de rentas están incluidas en ambos ingresos de renta y gastos de operación directos.

Gastos de Operación Directos

Los gastos de operación directos para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron \$381.1 M.N. Millones, \$26.0 M.N. millones más o un incremento de 7.32% comparados con los \$355.1 M.N. millones del año terminado el 31 de diciembre de 2012. Los gastos de operación directos incluyen gastos operativos y de mantenimiento, intendencia, comisiones por administración de propiedades pagables a Prologis, impuestos prediales, gastos de operación no recuperables y gastos directos facturables. El incremento de los gastos de operación directos se debe primordialmente a un incremento en la ocupación de pies cuadrados.

Resultados comparativos de los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

La siguiente tabla contiene un resumen de los ingresos y gastos directos de operación históricos de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

	Años que terminaron el 31 de diciembre		% de variación 2012-2011
	2012	2011	
	(en millones de Pesos)		
Ingresos:	Ps.	Ps.	
Ingresos por rentas	1,627.8	1,299.5	25.26%
Recuperaciones de arrendamientos	229.0	168.9	35.58
Total de ingresos	1,856.8	1,468.4	26.45

Gastos de operación directos:

Operación y mantenimiento.....	134.2	99.9	34.33
Servicios públicos	50.3	42.0	19.76
Comisiones por Administración de Propiedades	50.8	35.7	42.30
Impuestos prediales	32.0	30.8	3.90
Gastos de operación no recuperables.....	29.4	38.3	(23.24)
Gastos directos facturables	58.4	33.0	76.97
Total de gastos directos de operación.....	<u>355.1</u>	<u>279.7</u>	<u>26.96</u>
	Ps.	Ps.	
Ingresos en exceso de gastos directos de operación..	1,501.7	1,188.7	26.34%

Ingresos

Los ingresos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 ascendieron a \$1,856.8 millones, que representaron un incremento de \$388.4 millones —equivalente al 26.45%— sobre los \$1,468.4 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. El incremento en los ingresos se debió principalmente a la inclusión de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial tras la Fusión descrita en la sección “—Panorama general”, (los resultados fueron incluidos por un año completo en 2012 y siete meses de 2011) así como el desarrollo y arrendamiento de nuevas propiedades en 2012, un incremento en la tasa de ocupación en propiedades existentes y un incremento debido a la depreciación del tipo de cambio promedio del Peso frente al Dólar (que pasó de \$12.43 M.N. por USD\$1.00 por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011, a \$13.17 M.N. por USD\$1.00 por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012). El índice de ocupación de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial permaneció igual, del 91% al 31 de diciembre de 2011, al 91% al 31 de diciembre de 2012.

Los ingresos incluyen las recuperaciones por arrendamiento. En este sentido, los términos de los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades nos permiten recuperar de nuestros clientes la mayoría de nuestros gastos de arrendamiento. Estas recuperaciones por arrendamiento se incluyen tanto en los ingresos por arrendamiento como en los gastos de operación directos.

Gastos directos de operación

Los gastos directos de operación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 ascendieron a \$355.1 millones, que representaron un incremento de \$75.3 millones —equivalente al 26.91%— sobre los \$279.7 millones reportados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011. Los gastos de operación directos incluyen los gastos de operación y mantenimiento, los servicios públicos, los honorarios por mantenimiento pagaderos a Prologis, los impuestos prediales, los gastos de operación no recuperables y los gastos directos facturables. El incremento en los gastos de operación directos se debió principalmente a la inclusión de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial tras la Fusión descrita en la sección “—Panorama general”, a un aumento en los gastos recuperables debido al desarrollo de propiedades en 2012, un incremento en la tasa de ocupación de propiedades existentes y un incremento debido a la depreciación del tipo de cambio promedio del Peso frente al Dólar descrito anteriormente en la sección “—Ingresos”.

Liquidez y fuentes de financiamiento

Históricamente, las operaciones de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial se han financiado con recursos generados a nivel interno, aportaciones de capital y préstamos bancarios.

Nuestras necesidades de liquidez a corto plazo estarán relacionadas principalmente con el servicio de nuestra deuda, el pago de Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs y ciertos gastos de operación y otros gastos imputables directamente a nuestras propiedades, incluyendo las inversiones de capital en mejoras, las comisiones por arrendamiento, los honorarios pagaderos de conformidad con nuestro Contrato de Administración, los gastos administrativos y generales, los impuestos y cualesquiera inversiones de capital previstas o imprevistas. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a corto plazo con el efectivo generado por nuestras operaciones, con una porción de los recursos que recibamos como resultado de la Oferta Global y con disposiciones a cuenta de nuestro Crédito Revolvente.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo estarán relacionadas principalmente con la adquisición, renovación y ampliación de propiedades, el pago de nuestra deuda a su vencimiento y otras inversiones de capital no recurrentes que nos veamos en la necesidad de efectuar periódicamente. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de varias fuentes de capital, incluyendo el efectivo generado por nuestras operaciones, disposiciones a cuenta de nuestro Crédito Revolvente, la contratación de deuda adicional y la Emisión de valores de deuda y capital.

Inversiones de capital

Los gastos que ocasionan un aumento en el valor de las propiedades para fines de inversión o en los flujos de efectivo futuros, se reconocen como inversiones de capital.

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014, llevamos a cabo inversiones de capital por un monto agregado de USD\$1.0 millones, incluyendo USD\$397,600 en relación con reparaciones de techo, así como USD\$129,400 en relación con reparaciones de trabajo en el exterior y en los estacionamientos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013, llevamos a cabo inversiones de capital agregados de USD\$4.2 millones, incluyendo USD\$1.6 millones relacionados con reparaciones de techo, así como USD\$1.2 millones relacionados con reparaciones de exterior y trabajo en estacionamientos.

En 2012 se efectuaron inversiones de capital por un total de USD\$12.5 millones en relación con las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, incluyendo USD\$8.8 millones en la reparación de techos y USD\$1.0 millones en la reparación de exteriores y trabajo en estacionamientos.

En 2011 se efectuaron inversiones de capital por un total de USD\$3.7 millones en relación con las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, incluyendo USD\$1.0 millones en la reparación de techos y USD\$1.1 millones en exteriores y obras estructurales.

Obligaciones y compromisos contractuales

Al 31 de marzo de 2014, el total de deuda de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial ascendía a USD\$556.7 millones, excluyendo aproximadamente USD\$58.8 millones pendientes a la fecha del presente Prospecto. En virtud de las Operaciones de Formación, asumiremos las siguientes obligaciones y compromisos contractuales relacionados con las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial:

- un contrato de crédito por USD\$64.1 millones con Argenta Real Estate México, LLC (el "Crédito Argenta"), que vence el 7 de octubre de 2017 y que devenga intereses a una tasa anual fija del 7.90%;
- un contrato de crédito por USD\$112.5 millones con Metropolitan Life Insurance Company (el "Crédito Metlife 1"), que vence el 1 de septiembre de 2017 y devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90%;

- un contrato de crédito por USD\$37.5 millones con Metropolitan Life Insurance Company (el “Crédito Metlife 2”), que vence el 1 de noviembre de 2017 y devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90%;
- un contrato de crédito por USD\$151.9 millones con Prudential Insurance Company of America (el “Crédito Prudential”), que vence el 15 de diciembre de 2016. El crédito Prudential devenga intereses a una tasa anual fija del 4.50% sobre un tramo de USD\$139.1 millones y del 4.65% sobre un tramo de USD\$13.7 millones; y
- un contrato de crédito por USD\$190.7 millones con Prudential Insurance Company of America y Metropolitan Life Insurance Company (el “Crédito Pru-Met”), de los cuales USD\$110.5 millones vencen el 15 de diciembre de 2016 y USD\$80.2 millones vencen el 15 de diciembre de 2018. El crédito Pru-Met devenga intereses a una tasa anual fija del 4.58% sobre un tramo de USD\$98.6 millones, del 4.50% sobre un tramo de USD\$12.5 millones del 5.04% sobre un tramo de USD\$71.0 millones y del 4.78% sobre un tramo de USD\$9.6 millones.

A la fecha de este Prospecto, estamos en cumplimiento con todas las obligaciones y los compromisos relacionados con dichos contratos de crédito.

Tenemos la intención de usar una parte de los recursos de la Oferta Global para pagar el Crédito Prologis, véase “Destino de los Recursos”. Tenemos planeado celebrar un contrato de crédito revolvente por USD\$250.0 millones con el objeto de financiar nuestra estrategia de crecimiento, así como para fines corporativos de carácter general; y tenemos planeado efectuar una disposición de USD\$58.4 millones a cuenta de este crédito en forma simultánea al cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación.

Estimamos que a la fecha de cierre de la Oferta Global el total de las obligaciones de pago de principal e intereses por lo que queda del 2014, ascenderá a aproximadamente USD\$556.7 millones.

La siguiente tabla contiene un resumen de las principales obligaciones contractuales relacionadas con nuestro Portafolio Inicial al 31 de marzo de 2014.

Obligaciones contractuales⁽¹⁾	Monto pagadero por período				
	Total	Menos de 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
	(en millones de Dólares)				
Financiamientos a través de contratos de crédito	USD\$556.7	–	USD\$262.4	USD\$294.3	–

(1) No incluye las obligaciones para con nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Administración.

Obligaciones con acreedores

Consideramos que el efectivo generado por nuestras operaciones, aunado a las cantidades disponibles de conformidad con nuestros contratos de crédito y a los recursos derivados de la Oferta Global, será suficiente para cumplir con nuestras obligaciones por lo que respecta al servicio de nuestra deuda y para financiar nuestros costos de operación, necesidades de capital de trabajo, Distribuciones de resultados e inversiones en activos por cuando menos los siguientes 12 meses. En el futuro, nuestro desempeño financiero y operativo, nuestra capacidad para cubrir el servicio de nuestra deuda o refinanciarla, y nuestra capacidad para cumplir con los compromisos y las restricciones establecidas por nuestros contratos de crédito, dependerán de la situación de la economía y de una serie de factores financieros, de

negocios y de otro tipo, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Véanse las secciones “Factores de Riesgo” y “Declaraciones con Respecto al Futuro”.

Crédito Argenta

En la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumiremos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$64.1 millones con Argenta Real Estate México, LLC (mismos que serán transmitidos a Neptuno Real Estate, S. de R.L. de C.V. al cierre de la Oferta Global), cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para financiar, refinanciar, adquirir y arrendar las propiedades industriales a las que se refiere dicho contrato. El Crédito Argenta devenga intereses a una tasa anual fija del 7.90% y vence el 7 de octubre de 2017. Este crédito está garantizado por las 24 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor. El Crédito Argenta está sujeto a las leyes de México.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera, y (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros con respecto a las mismas. Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para vender o constituir gravámenes sobre las propiedades materia del crédito, contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre dichas propiedades, modificar nuestra estructura, celebrar ciertas operaciones con nuestras afiliadas o modificar ciertas disposiciones de los Contratos de Arrendamiento de las propiedades correspondientes. Por otra parte, el contrato establece, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) falta de mantenimiento de cobertura de seguros sobre las propiedades; (v) incumplimiento de cualquier otra obligación de deuda, crédito o contrato significativo; (vi) concurso mercantil o quiebra; (vii) embargo o despojo de las propiedades involucradas; o (viii) venta o afectación de cualquiera de las propiedades involucradas.

Crédito Metlife 1

En la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumiremos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$112.5 millones con Metropolitan Life Insurance Company, cuyos recursos se destinaron, entre otras cosas, a financiar, refinanciar, arrendar y adquirir inmuebles industriales. El Crédito Metlife 1 devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90% y vence el 1 de septiembre de 2017. Este crédito está garantizado por las 34 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor. El Crédito Metlife 1 está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera, (ii) realizar depósitos de garantía en una cuenta, necesarios para pagar impuestos, primas de seguros y otros gastos similares en una cuenta de depósito (*escrow account*), y (iii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre dichas propiedades, modificar nuestra estructura, enajenar las propiedades o modificar ciertas disposiciones de los Contratos de Arrendamiento de dichas propiedades. Este contrato también nos impone ciertos compromisos financieros, incluyendo el mantenimiento en todo tiempo un índice crédito/valor (definida como el monto principal insoluto de todos los créditos, dividido entre el valor en libros de todos nuestros activos) que no exceda del 65%, así como un patrimonio mínimo (calculado con base en los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos) de USD\$200.0 millones.

Por otra parte, el contrato establece, entre otras, las siguientes causas de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incumplimiento de ciertos contratos significativos; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) actos que atenten contra del derecho de propiedad de los inmuebles correspondientes; (vii) transmisión de dichos inmuebles; o (viii) cambios fundamentales y no autorizados en nuestra estructura.

Crédito Metlife 2

En la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumiremos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$37.5 millones con Metropolitan Life Insurance Company, cuyos recursos se destinaron, entre otras cosas, a financiar, refinanciar, arrendar y adquirir inmuebles industriales. El Crédito Metlife 2 devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90% y vence el 1 de noviembre de 2017. Este crédito está garantizado por las 8 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor. El Crédito Metlife 2 está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera (ii) realizar depósitos en una cuenta, necesarios para pagar impuestos, primas de seguros y otros gastos similares en una cuenta de depósito (*escrow account*); y (iii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre dichas propiedades, modificar nuestra estructura, enajenar las propiedades o modificar ciertas disposiciones de los Contratos de Arrendamiento de las mismas. Este contrato también nos impone ciertos compromisos financieros, incluyendo el mantenimiento en todo tiempo una relación crédito/valor (definida como el monto principal insoluto de todos los créditos, dividido entre el valor en libros de todos nuestros activos) que no exceda del 65%, así como un patrimonio mínimo (calculado con base en los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos) de USD\$200.0 millones.

Por otra parte, el contrato establece, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incumplimiento de ciertos contratos significativos; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) actos que atenten contra del derecho de propiedad de los inmuebles correspondientes; (vii) transmisión de dichos inmuebles; o (viii) cambios fundamentales y no autorizados en nuestra estructura.

Crédito Prudential

A la consumación de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumiremos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$151.9 millones con Prudential Insurance Company of America, cuyos recursos se destinaron, entre otras cosas, a financiar, refinanciar, adquirir y arrendar inmuebles industriales. Al 31 de marzo de 2014, el Crédito Prudential tiene una tasa de interés fija de 4.50% por año respecto de USD\$138.3 millones de principal y 4.65% por año respecto de USD\$13.6 millones de principal, amortizado en un plazo de 25 años y con fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2016. El crédito está garantizado por las 18 propiedades que fueron financiadas por el crédito, mismas que, junto con los flujos de efectivo que deriven de las mismas, están sujetas a una hipoteca a favor del acreedor. El Crédito Prudential está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras, (i) reportar información financiera; y (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto de las mismas. El contrato de crédito también requiere a los arrendatarios de todas las propiedades sujetas al contrato de crédito a que paguen la renta directamente en una cuenta de retención (*lockbox*) controlada por el acreedor, a la cual tendrá acceso el deudor en todo momento siempre y cuando el deudor se encuentre en cumplimiento de ciertas obligaciones financieras. Además, el contrato de crédito incluye

ciertas obligaciones de no hacer que restringen nuestra capacidad para, entre otras y sujeto a ciertas excepciones, incurrir en deuda adicional o crear gravámenes adicionales en las propiedades sujetas al crédito, modificar nuestra estructura corporativa, realizar ciertos pagos restringidos, celebrar ciertas operaciones con afiliados, modificar ciertos contratos materiales, celebrar operaciones con derivados con fines especulativos o formar cualquier nueva subsidiaria. El contrato de crédito también está sujeto a ciertas obligaciones financieras las cuales deben ser mantenidas en todo momento, incluyendo un índice de cobertura de servicio de deuda (definido como ingresos operativos netos dividido entre todas las obligaciones de servicio de deuda) de al menos 1.3 a 1.00 y tasa de ocupación del portafolio mayor a 70%.

El contrato de crédito contiene, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de contratos y convenios; (iv) incapacidad general para pagar deudas en la medida en que deban ser pagadas; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) procedimiento judicial que resulte en sentencia condenatoria al pago de una cantidad superior a USD\$500,000; (vii) enajenación de los inmuebles materia del crédito; (viii) cualquier supuesto previsto en la Ley de Pensiones para el Retiro de Estados Unidos de América (o ERISA por sus siglas en inglés *Employee Retirement Income Security Act*) que pueda tener un efecto adverso significativo; o (ix) cambio de Control de las propiedades correspondientes.

Crédito Pru-Met

En la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumiremos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$190.7 millones con Prudential Insurance Company of America y Metropolitan Life Insurance Company, cuyos recursos se destinaron, entre otras cosas, a financiar, refinanciar, adquirir, desarrollar, construir y arrendar inmuebles industriales. Al 31 de marzo de 2014, el Crédito Pru-Met devenga intereses a una tasa anual fija del 4.58% sobre un tramo de USD\$98.0 millones y del 4.50% sobre un tramo de USD\$12.5 millones, ambos de los cuales vencen el 15 de diciembre de 2016, así como a una tasa anual fija del 5.04% sobre un tramo de USD\$70.6 millones y del 4.78% sobre un tramo de USD\$9.6 millones, ambos de los cuales vencen el 15 de diciembre de 2018. Este crédito está garantizado por las 32 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor de los acreedores. El Crédito Pru-Met está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera y con respecto a las propiedades correspondientes; y (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. El contrato también nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar nuestra estructura, efectuar ciertos pagos, celebrar ciertas operaciones con afiliadas, modificar ciertos contratos significativos, celebrar operaciones con instrumentos derivados con fines especulativos, o constituir nuevas subsidiarias.

Por otra parte, el contrato establece, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) procedimiento judicial que resulte en sentencia condenatoria al pago de una cantidad superior a USD\$500,000; (vii) enajenación de los inmuebles materia del crédito (viii) cualquier supuesto previsto en la ERISA que pueda tener un efecto adverso significativo; o (ix) cambio de Control de las propiedades correspondientes.

Crédito Revolvente

En forma simultánea al cierre de la Oferta Global, celebraremos un contrato de crédito revolvente por USD\$250.0 millones con Citibank N.A., Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Banorte, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., HSBC Bank USA, Credit Suisse AG, Bank of America, N.A., J.P. Morgan Chase Bank, N.A. y Barclays Bank PLC, encabezado por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex o uno de sus afiliados, que actuará como agente administrativo. Los recursos de este crédito se destinarán a fines corporativos de carácter general, a la adquisición de activos, al desarrollo y la renovación de los Activos Inmobiliarios, a efectuar nuevas inversiones, a cubrir el servicio de cierta deuda, a liquidar cierta deuda y al pago de los costos y gastos relacionados con la Oferta Global. En la fecha de cierre de la Oferta Global, efectuaremos una disposición aproximada de USD\$58.4 millones del Crédito Revolvente, la cual utilizaremos para pagar gastos relacionados con la Oferta Global y gastos relacionados con las Operaciones de Formación en los términos que se describen en la Sección “Destino de los Recursos” del presente Prospecto. El Crédito Revolvente nos impondrá las obligaciones y establecerá las causales de incumplimiento acostumbradas para este tipo de operaciones. El Crédito Revolvente se registrará conforme a las leyes del estado de Nueva York, en los Estados Unidos.

La vigencia del Crédito Revolvente será de tres años a partir de la fecha de cierre del contrato de Crédito Revolvente, y sujeto a una opción única para la extensión de la vigencia por un periodo adicional de un año.

El Crédito Revolvente tendrá una tasa de interés LIBOR (*London InterBank Offered Rate* por sus siglas en inglés), más 350 puntos base; o para los casos en los que la tasa LIBOR no esté disponible o refleje el costo de fondeo, aplicará una tasa de interés base (calculada de acuerdo con la tasa publicada para dichos efectos por Citibank, N.A. en Nueva York, Nueva York) más 250 puntos base.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en el Crédito Revolvente se encuentran, entre otras; (i) el cumplimiento de ciertas obligaciones financieras como condición para realizar Distribuciones; (ii) mantener el estatus del régimen fiscal de una Fibra; (iii) presentación de estados financieros auditados por auditores externos independientes; (iv) permitir que los acreditantes tengan acceso a libros de contabilidad y estados financieros; y (v) derecho de compensación y la transmisión de las propiedades que garantizan el Crédito a un fideicomiso de garantía.

Para garantizar sus obligaciones derivadas del Crédito Revolvente, la acreditada y/o sus subsidiarias constituirán las siguientes garantías: (i) un fideicomiso de garantía sobre 57 propiedades, así como los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y todos los flujos de efectivo en relación con dichas propiedades; y (ii) una prenda sobre los derechos fideicomisarios de nuestros fideicomisos subsidiarios que sean los propietarios de dicha propiedades.

El contrato de Crédito Revolvente contiene ciertos eventos de incumplimiento comunes para créditos de esta naturaleza, incluyendo, sin limitación, (i) que el acreditado o cualquier garante incumpla cualquier obligación de pago (principal o intereses) bajo el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (ii) si las declaraciones realizadas por el acreditado y los garantes bajo el Crédito Revolvente resultaren falsas o inexactas en cualquier aspecto relevante, sujeto a ciertos periodos de cura, (iii) el incumplimiento de ciertas obligaciones establecidas en el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (iv) ciertos incumplimientos cruzados con otras obligaciones del acreditado y o cualquiera de sus subsidiarias bajo contratos de deuda de USD\$250,000,000 o más y (v) si se emite una resolución u orden en contra del acreditado o los garantes en exceso de USD\$25,000,000, sujeto a ciertos periodos de cura, entre otros. En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito Revolvente, Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente de garantías en México, tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados.

Adicionalmente, el acreditado deberá mantener los siguientes índices de cobertura:

- Un índice máximo de deuda a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 60% del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.

- Un valor neto mínimo tangible según se determine de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos, mismo que no deberá de ser menor a 70% del valor neto mínimo tangible a la fecha de cierre más el 70% de los ingresos en efectivo netos de las futuras emisiones.
- Un índice de cobertura de servicio de deuda igual o mayor a 1.6;
- Un índice máximo de apalancamiento igual o menor al 60%; y
- Un índice de cobertura mínimo fijo igual o mayor a 1.70.

El Crédito Revolvente está sujeto a la legislación del Estado de Nueva York y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes del Estado de Nueva York.

El porcentaje de los bancos que conformaran el sindicato del Crédito Revolvente y que serán encabezados por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, se describen en la tabla siguiente:

<i>Banco</i>	<i>Porcentaje</i>
Citibank N.A.	24%
Banco Mercantil del Norte, S.A.,Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	16%
Banco Nacional de Comercio Exterior,S.N.C	22%
HSBC Bank USA	16%
Credit Suisse AG,	10%
Bank of America, N.A.	4%
J.P. Morgan Chase Bank, N.A.	4%
Barclays Bank PLC	4%

A continuación se presenta un ejemplo numérico del pago de intereses y principal que se realizará por las disposiciones del Crédito Revolvente:

LINEA DE CRÉDITO – INTERESES

Disposición USD	Tasa	LIBOR 03/04/2014	Total
10,000,000	LIBOR + 350bp	0.23%	3.73%

Calendario de Pagos

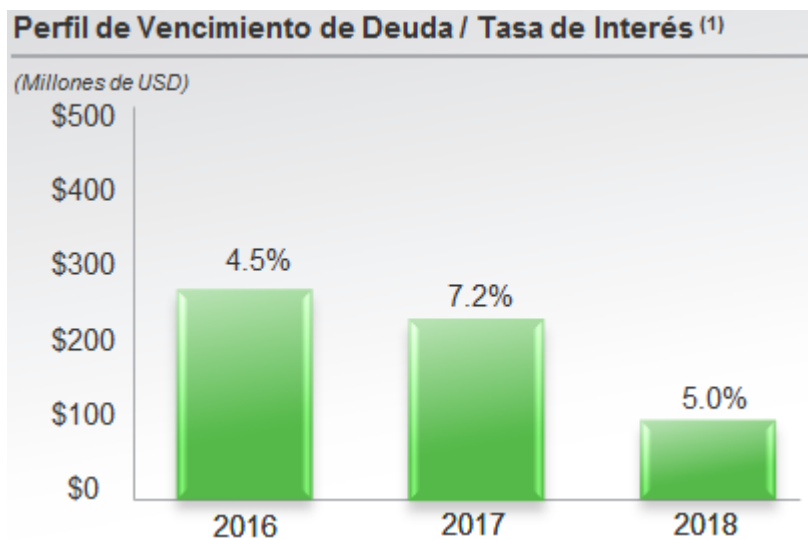
Año	Intereses	Balance inicial	Balloon Payment
------------	------------------	------------------------	------------------------

0		10,000,000	
1	USD\$373,000.00		-
2	USD\$373,000.00		-
3	USD\$373,000.00		USD\$10,000,000.00
Total	USD\$1,119,000.00		USD\$10,000,000.00

Nota: Crédito con pagos unicamente de intereses

Perfil de Vencimiento de Deuda / Tasa de Interés

A continuación se presenta una representación gráfica de nuestro perfil de vencimiento de la deuda, tomando en consideración la tasa de interés promedio ponderada.

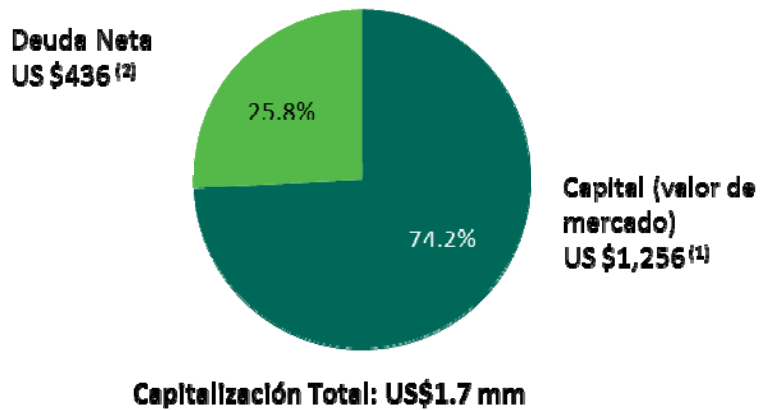


(1) Tasa de interés promedio ponderada

El promedio de la tasa de interés promedio ponderada para los años 2016, 2017 y 2018 es de 5.6%, asimismo, el promedio ponderado de vencimiento de deuda es de aproximadamente 3.3 años, no obstante, no existe ningún vencimiento de deuda antes del 2016.

Capitalización

A continuación se presenta una gráfica que demuestra nuestro nivel de capitalización, a un precio de colocación de \$27.00 (veintisiete Pesos 00/100 M.N.) por CBFI, que representa la media aritmética del rango de precios indicado en la portada de este Prospecto.



(1) Asume \$27.0 por CBFI.

(2) Deuda garantizada USD\$556.7mm (+) crédito revolvente de USD\$58.4mm (-) efectivo y equivalentes por aproximadamente USD \$20mm (basado en el precio de la portada del Prospecto) y conversión de USD\$159mm de IVA por cobrar a efectivo.

La deuda neta entre el total de capitalización calculado en valor de libros es 26.9%, en el entendido, que el valor de libros es calculado de la siguiente manera: la deuda garantizada USD\$556.7mm *mas* el crédito revolvente de USD\$58.4mm *menos* el efectivo y equivalentes por USD\$19.9mm *mas* una conversión de USD\$159mm de IVA por cobrar a efectivo.

Apalancamiento del Fideicomiso en la Fecha de la Oferta

El índice de apalancamiento que tendrá el fideicomiso al día en que se realice la oferta pública de los CBFIs, considerando la deuda asumida como parte de las propiedades aportadas, el Crédito Prologis y la disposición de una parte del total del Crédito Revolvente, será el siguiente:

<i>US\$ Millones</i>	Con IVA	Sin IVA
Activos:		
Otros Activos	26	26
Inmuebles	1,653	1,653
CXC IVA	159	
Total Activos	1,838	1,679
Pasivos:		
Otros Pasivos	13	13
Deuda Bancaria asumida	590	590
Linea de credito en IPO	58	
Total Pasivos	661	603
LTV	36.0%	35.9%

*Cifras aproximadas.

Actualmente nos encontramos negociando un nuevo crédito con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, para pagar ciertos montos de IVA de algunas de las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial, el cual podría ascender hasta un monto de aproximadamente \$654.2 millones de pesos. En caso de que, una vez llevada a cabo la Oferta Global, acordemos los términos y obtengamos dicho crédito, nuestro nivel de apalancamiento ascendería a 38.7% incluyendo IVA. El otorgamiento de dicho crédito estaría sujeto en todo caso a las autorizaciones que se requieran conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.

Obligaciones con nuestro Administrador

En términos de nuestro Contrato de Administración, estamos obligados a pagar a nuestro Administrador los honorarios descritos en la sección "Administración—Nuestro Administrador—Contrato de Administración—Honorarios".

Régimen fiscal

Tenemos la intención de adoptar el régimen fiscal aplicables a las FIBRAs en términos de lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, a partir del año que terminará el 31 de diciembre de 2013 y cada período futuro comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre. De conformidad con la LISR, las FIBRAs están obligadas a distribuir anualmente cuando menos el 95% de su Resultado Fiscal neto por el año anterior. De conformidad con la propia LISR, el Resultado Fiscal neto de cada año se calcula aplicando al ingreso gravable las deducciones autorizadas por la ley. Para mayor información al respecto, véase la sección "Régimen Fiscal—Régimen Fiscal de las FIBRAs". A efecto de cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una FIBRA, distribuiremos anualmente a los Tenedores de

nuestros CBFIs un importe equivalente a cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto. La LISR dispone expresamente que cuando el Resultado Fiscal de un determinado año exceda de la cantidad efectivamente distribuida a los Tenedores de CBFI a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, el Fideicomiso estará sujeto al pago de ISR por la diferencia, a la tasa del 30%, en representación de los tenedores de CBFIs. Los tenedores de CBFIs podrán acreditar el impuesto pagado por el Fideicomiso en la medida en que el mismo sea acumulable para dichos tenedores; y el Fideicomiso no estará sujeto a obligación de retención alguna con respecto a la diferencia pagada.

Operaciones no reflejadas en el balance

A la fecha de este prospecto no existía ninguna operación relacionada con las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial que no esté registrada en el balance general de las mismas.

Riesgo de Liquidez Limitada

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de inversiones y dicha falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede verse restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente, lo cual puede afectar significativamente y adversamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, con el fin de mantener nuestro régimen fiscal de FIBRA, podemos no ser capaces de vender propiedades, aun cuando en otras circunstancias lo haríamos en atención a las condiciones de mercado o a cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que nuestros objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios y la obtención de ingresos a partir de su operación, habrá momentos en los cuales creemos apropiado o deseable vender o disponer de ciertos de nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos Inmobiliarios en términos favorables para nosotros depende de factores que se encuentran más allá de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales. No podemos predecir la multiplicidad de condiciones de mercado que afectan a las inversiones en bienes inmuebles y que existirán en un momento determinado en el futuro. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la disposición de nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, no podemos asegurar que seremos capaces de vender nuestros Activos Inmobiliarios obteniendo ganancias en un futuro. En consecuencia, la potencial apreciación de nuestras inversiones en bienes inmuebles dependerá de condiciones fluctuantes del mercado de bienes inmuebles. Además, se nos puede exigir realizar gastos para corregir defectos o hacer mejoras antes de que una propiedad pueda ser vendida y no podemos asegurar que tendremos fondos disponibles para corregir dichos defectos o realizar dichas mejoras.

Revelaciones cuantitativas y cualitativas con respecto al riesgo de mercado

Dentro del curso habitual de nuestro negocio, estamos expuestos a riesgos de mercado que involucran principalmente cambios adversos en las tasas de interés y el índice de inflación, fluctuaciones cambiarias y riesgos de liquidez, que pueden afectar nuestra situación financiera y nuestros futuros resultados de operación. La siguiente discusión contiene declaraciones con respecto al futuro que por su propia naturaleza conllevan riesgos e incertidumbre.

Riesgo financiero

Dentro del curso habitual de nuestro negocio, celebraremos contratos de crédito con ciertos acreditantes para financiar nuestras operaciones de inversión inmobiliaria. El desarrollo de una situación

económica adversa podría incrementar nuestros costos de financiamiento relacionados dichos contratos, limitar nuestra capacidad de acceso a los mercados de capitales e impedir que obtengamos crédito. No podemos garantizar que continuaremos teniendo acceso a crédito a través de las fuentes de financiamiento actuales, que lograremos obtener financiamiento, o que de existir financiamiento disponible los términos y condiciones del mismo nos resultarán aceptables.

La disminución del valor de mercado de nuestros activos también podría tener consecuencias especialmente adversas si tenemos contratados créditos con base en el valor de mercado de ciertos activos. La disminución del valor de mercado de cualquiera de dichos activos podría dar lugar a que el acreedor respectivo nos exija otorgar garantías adicionales o a liquidar nuestro adeudo.

Riesgo de las tasas de interés

Las tasas de interés son sumamente sensibles a una gran cantidad de factores, incluyendo las políticas del gobierno en materia monetaria, fiscal y del y gasto público, la situación económica y política a nivel mundial y otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control.

El riesgo de las tasas de interés está relacionado principalmente con los pasivos financieros que devengan intereses a tasas variables. Con base en las presunciones descritas en la sección “Destino de los recursos”, estimamos que en la fecha de cierre de la Oferta Global tendremos pasivos financieros por USD\$58.4 millones que devengarán intereses a tasas variables y, sujeto a ciertas condiciones, tendremos capacidad de incurrir hasta aproximadamente USD\$191.6 millones adicionales en deuda a tasa variable al amparo de nuestros contratos de crédito. Además, en el futuro podríamos contratar créditos o incurrir en otras formas de deuda que devenguen intereses a tasas variables. En la medida en que en el futuro efectuemos disposiciones con cargo a estas líneas o incurramos en deuda a tasas variables, estaremos expuestos al riesgo relacionado con los cambios en las tasas de interés. Es posible que en el futuro decidamos adquirir instrumentos financieros derivados para cubrir nuestra exposición a los cambios en las tasas de interés.

Riesgo del tipo de cambio

Al 31 de marzo de 2014, la mayoría de las operaciones celebradas en el curso habitual del negocio de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, incluyendo el 87.0% de sus ingresos por arrendamiento, y 100% de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito relacionados con dichas propiedades, estaban denominadas en Dólares. Como resultado de ello, dichas propiedades no mantienen instrumentos financieros derivados para contrarrestar el efecto de las fluctuaciones en el tipo de cambio debido a que generalmente se espera que los ingresos y gastos denominados en Dólares resulten iguales. Los cambios en los resultados de operación como resultado de las fluctuaciones cambiarias generalmente son imputables a partidas no consistentes en efectivo y no afectarán nuestras operaciones o nuestra liquidez.

Inflación

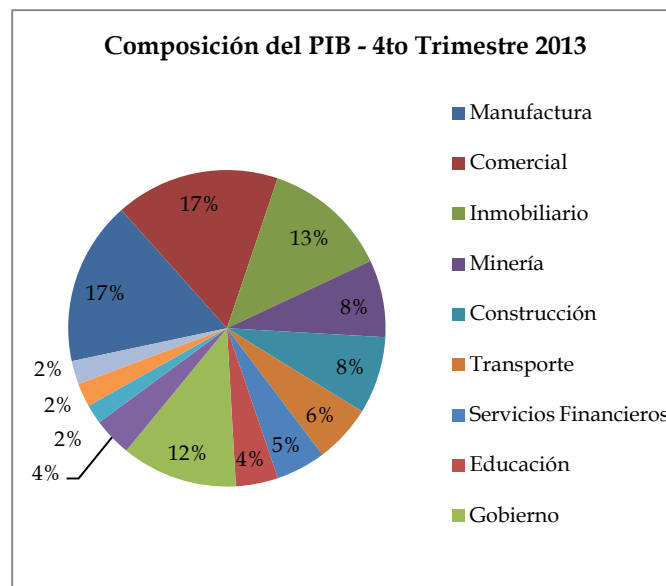
La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento contienen disposiciones diseñadas para mitigar el efecto adverso de la inflación. En términos generales, estas disposiciones contemplan el incremento de nuestra Renta Base Anualizada durante la vigencia del arrendamiento, ya sea a tasas fijas o a tasas crecientes indizadas (con base en los cambios en el INPC u otras mediciones). Al 31 de marzo de 2014, la totalidad de nuestros Contratos de Arrendamiento preveían incrementos anuales en renta. Además, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento son contratos de “triple red”, lo cual reduce nuestra exposición a los aumentos en costos y gastos de operación derivados de la inflación, asumiendo que nuestras propiedades se mantengan arrendadas y que nuestros clientes cumplan con su obligación de asumir la responsabilidad de dichos gastos.

PANORAMA DE LA INDUSTRIA

La economía nacional

México es la segunda economía más grande de América Latina. Las reformas implementadas por el gobierno federal desde principios de la década de los años noventa han contribuido al desarrollo de un entorno favorable para las operaciones de las industrias manufacturera y logística. El enorme avance en las relaciones comerciales del país en los últimos 20 años es el mejor ejemplo de ello. México tiene celebrados tratados de libre comercio con 40 países, constituyéndose en el país con el mayor número de este tipo de tratados a nivel mundial. El 90% de las operaciones comerciales de México se celebran al amparo de estos tratados. En consecuencia, la economía nacional está vinculada cada vez en mayor medida al comercio internacional, aunado al notable crecimiento de la producción industrial. Desde 1996 el PIB de México ha crecido a un ritmo anual promedio del 2.9% en términos ajustados para reconocer los efectos de la inflación, sobrepasando en aproximadamente 0.9% al índice de crecimiento reportado durante el período comprendido de 1982 a 1994. El Tratado de Libre Comercio de América del Norte, que entró en vigor en 1994, amplió los lazos comerciales entre México y los Estados Unidos y ha impulsado considerablemente el crecimiento de la industria manufacturera. En tanto que la participación del sector servicios en el total de empleos en México se incrementó del 53% en 1995 al 62% en 2012, la participación del sector agricultura disminuyó del 24% al 14% durante el mismo período.

La siguiente gráfica muestra la diversificación de la actividad económica por sector industrial durante el cuarto trimestre de 2013.

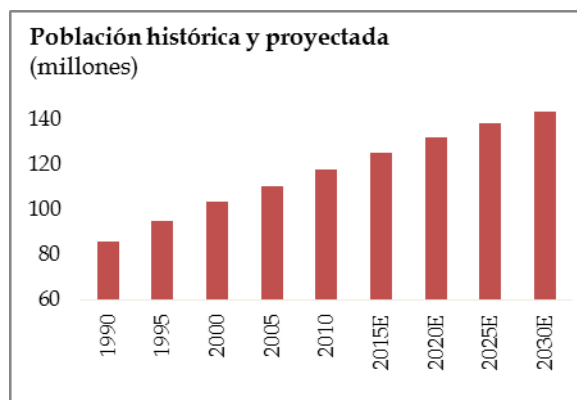


Fuentes: INEGI; análisis de Prologis.

Uno de los factores que han contribuido en mayor medida al crecimiento económico de México es la solidez del perfil demográfico del país. Se estima que la población de México, que actualmente ocupa el segundo lugar en tamaño en América Latina después de Brasil, crecerá a aproximadamente 144 millones para 2030, lo cual representa un crecimiento del 22% con respecto a 2010. Una de las características

demográficas más positivas de México en comparación con otros países es el alto porcentaje de la población que está representado por jóvenes. Se estima que el 45.5% de la población nacional tiene menos de 24 años de edad, lo cual se traduce en una expectativa de crecimiento de la población en edad de trabajar, un aumento en los niveles de consumo y mayores niveles de ingresos en impuestos para el gobierno.

La siguiente gráfica muestra el crecimiento histórico y proyectado de la población nacional durante el período comprendido de 1990 a 2030:

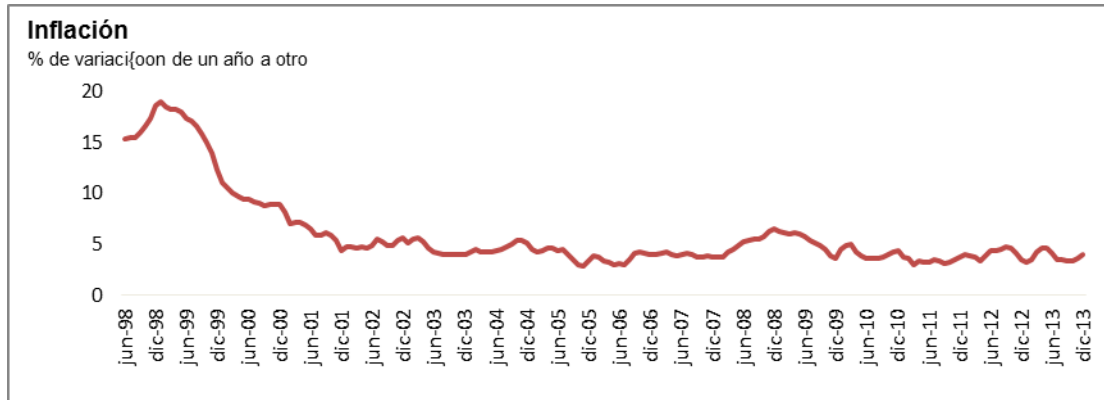


Fuentes: Banco Mundial; Citigroup, Análisis de Prologis.

En 2013 la deuda externa bruta de México representó el 20.5% del PIB. Este porcentaje es sumamente favorable en comparación con el reportado por varios países desarrollados, incluyendo los Estados Unidos (cuya deuda externa bruta representó el 97.0% del PIB de ese país durante el mismo período). A lo largo de la última década, la balanza fiscal de México ha mejorado como resultado de la existencia de un mayor equilibrio entre los ingresos y el gasto del sector público, lo que en opinión del Fideicomiso ayuda a reducir la dependencia del país de fuentes de financiamiento extranjeras.

El índice de inflación y las tasas de interés en México también han disminuido en los últimos 15 años. La inflación se ubicó por primera vez en menos del 10% en el año 2000. El índice de inflación anual promedio para los últimos 10 años ha sido del 4.2% y el Banco de México se ha propuesto mantener dicho índice en el 4.0%. La apertura de la economía nacional al comercio exterior, aunada a las continuas reformas políticas y económicas, ha incrementado el nivel de eficiencia y reducido las presiones inflacionarias. A su vez, la disminución de la inflación ha dado lugar a la reducción de las tasas de interés. La tasa de interés sobre los bonos a tasa fija a 10 años disminuyó al 6.33% al 31 de marzo de 2014 de un máximo de 11.2% en octubre de 2002. La disminución de las tasas de interés estimula la actividad económica debido a que permite que las empresas contraten financiamiento a tasas más costeables para incrementar su producción. En el mismo sentido, la disponibilidad de créditos hipotecarios y al consumo a tasas más bajas contribuye al aumento de los niveles de consumo.

La siguiente gráfica muestra las variaciones del índice de inflación de México durante el período comprendido de junio de 1998 a diciembre de 2013.

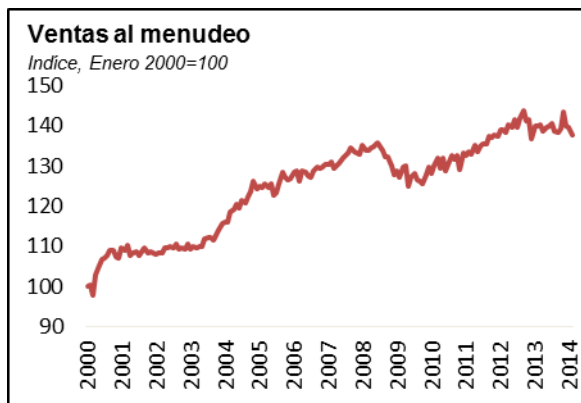


Fuentes: OCDE, Banco de la Reserva Federal de St. Louis, Análisis de Prologis.

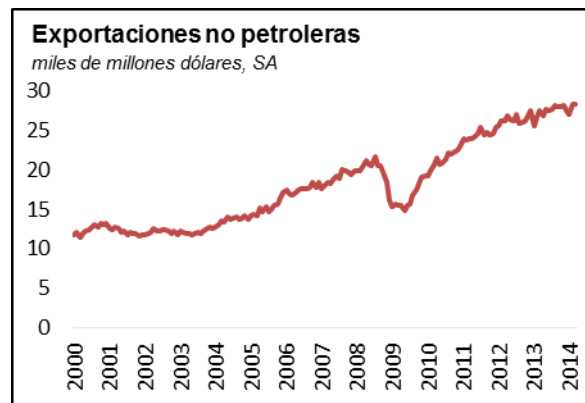
Tendencias económicas que benefician a la industria de los servicios de logística

Las reformas estructurales a la economía nacional han tenido un positivo efecto en la industria logística. Entre el año 2000 y 2013 las exportaciones anuales incrementaron en aproximadamente un 59% en términos ajustados para reconocer los efectos de la inflación. Durante el mismo período, las ventas al menudeo incrementaron en aproximadamente un 44%. Tanto las exportaciones como el nivel de consumo crecieron a un ritmo más rápido que la actividad económica total en términos reales, que aumentó en aproximadamente un 33% durante el período. El sólido crecimiento en exportaciones y ventas al menudeo ha dado como resultado un aumento en la demanda de nuevas instalaciones logísticas.

Las siguientes gráficas muestran el crecimiento de México en cuanto a ventas al menudeo y exportaciones desde el año 2000.



Fuente: Inegi, Haver Analytics, Análisis Prologis

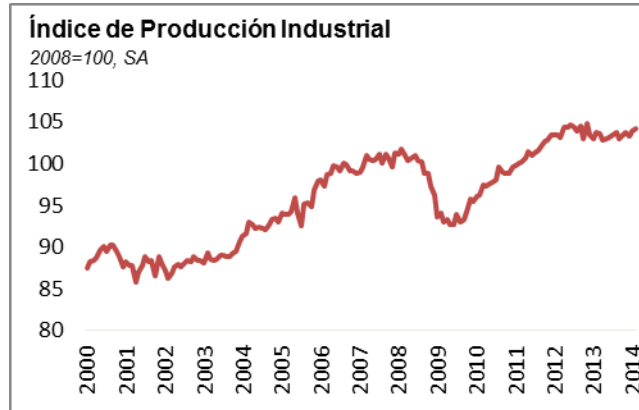


Fuente: Banco de México, Haver Analytics, Análisis Prologis

Otro de los principales factores que han estimulado la demanda de instalaciones logísticas es el crecimiento de la producción industrial. La producción industrial de México está estrechamente vinculada a la demanda en los Estados Unidos, principalmente debido al acceso y la proximidad de México a dicho país. Según el Departamento de Análisis del Congreso de Los Estados Unidos (*U.S. Congressional Research Service*), en 2011 las exportaciones a los Estados Unidos representaron casi el 80% del total de las ventas de exportación de México y el 50% de sus importaciones. Como resultado de

ello, históricamente el sector industrial de México se ha visto beneficiado por el crecimiento económico de los Estados Unidos.

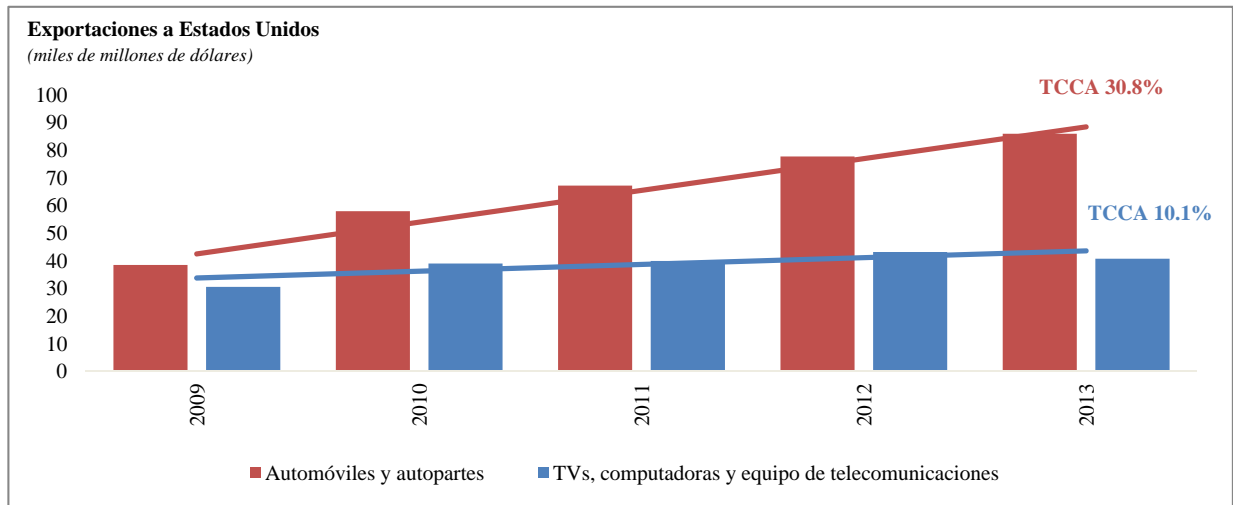
La siguiente gráfica muestra el aumento de la producción industrial durante el período comprendido de enero de 2000 a febrero de 2014.



Fuentes: INEGI, Haver Analytics, Análisis de Prologis.

Además, el panorama de la competencia en la industria maquiladora ha dado un giro en favor de México debido a la creciente productividad de su fuerza laboral, la existencia de niveles de salarios más bajos en términos comparativos y su proximidad a los Estados Unidos. En 2005, México se ubicaba detrás de China, India y Rusia en términos de costos de producción. Esta tendencia cambió en 2010, ya que en tanto que México logró suministrar productos a los costos de entrega final más bajos, varios de los otros países que ofrecían bajos costos de producción experimentaron aumentos salariales y en fletes, así como presiones cambiarias. Aunque tradicionalmente los costos de producción de China han sido más bajos que los de México, los recientes incrementos salariales en China han acortado la brecha y convertido a México en un destino manufacturero relativamente más atractivo para los Estados Unidos. De acuerdo con los resultados de un análisis publicado por Bank of America el 4 de abril de 2013, actualmente los salarios por hora en la industria manufacturera de México son un 20% más bajos que en China, siendo que hace 10 años los salarios en dicha industria en México eran tres veces más altos que en China.

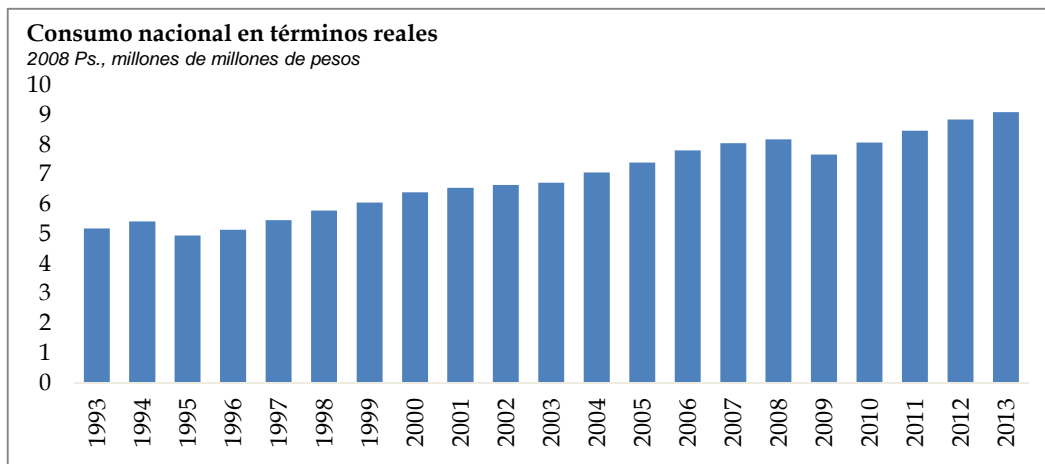
Los aumentos en los costos de transporte hacen que el factor cercanía adquiera mayor importancia. Las inversiones efectuadas recientemente por el gobierno mexicano en el sistema carretero del país, incluyendo el nuevo Circuito Exterior Mexiquense, facilitarán las operaciones de logística encaminadas a los Estados Unidos. El ferrocarril nacional mexicano que es bajo en consumo de combustible, que fue privatizado en 1997, también alienta envíos de carga a granel de largas distancias. Debido a estas ventajas, las ventas de exportación están aumentando rápidamente en ciertos rubros. Por ejemplo, en 2012 las exportaciones de automóviles y partes de automóviles se incrementaron en más del doble con respecto a 2009. La Asociación Mexicana de la Industria Automotriz estima una producción anual de 4 millones de vehículos para 2017, más de 35% arriba de la producción en 2012. La siguiente gráfica muestra las exportaciones anuales de automóviles y autopartes, así como de televisores, computadoras y equipos de telecomunicación a los Estados Unidos durante el período comprendido de 2009 a 2013.



Fuentes: Departamento del Censo de los Estados Unidos; análisis de Prologis.

El constante ritmo de crecimiento económico de México ha estimulado el crecimiento de la clase consumidora del país. Este crecimiento ha provocado un aumento en las ventas al menudeo y en la construcción de vivienda, lo que a su vez genera demanda adicional de instalaciones para la industria logística. Actualmente, la clase consumidora de México está integrada por aproximadamente 59 millones de habitantes. En 2013, el nivel de consumo personal se ubicó en casi Ps.11 trillones, que representan un crecimiento del 40% en términos ajustados para reflejar los efectos de la inflación, en la última década. El incremento del poder adquisitivo ha provocado un giro en las preferencias de los consumidores y un aumento en la demanda de bienes de consumo y en los niveles de gasto en bienes tales como los productos para el cuidado personal, automóviles y vivienda. La formación de nuevos hogares y la construcción de vivienda generan demanda adicional de instalaciones logísticas. Además, la participación de mercado de los distribuidores que cuentan con sofisticadas cadenas de distribución aumenta a medida que el segmento de las ventas de menudeo evoluciona del formato de los locales comerciales tradicionales a los establecimientos de marcas tanto nacionales como internacionales, creando la necesidad de contar con modernas instalaciones logísticas.

La siguiente gráfica muestra los niveles de consumo personal anual a partir de 1993.



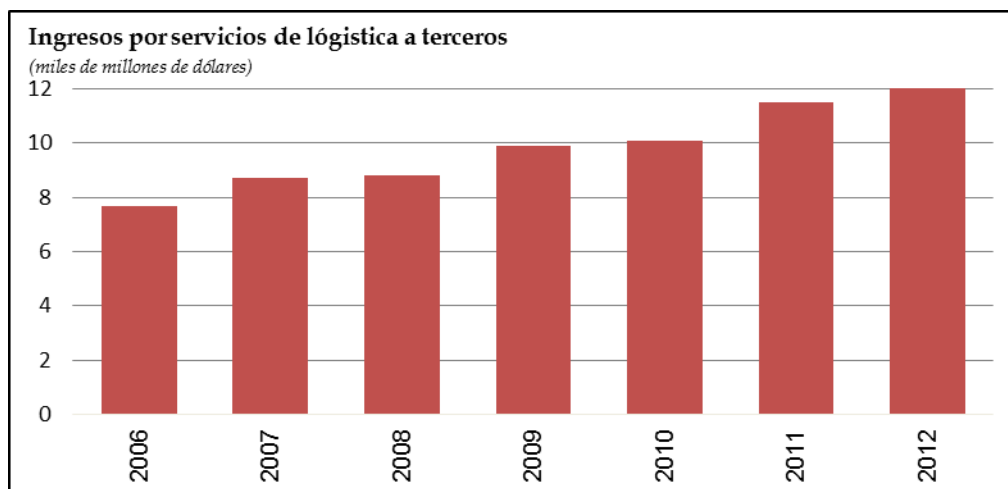
Fuentes: INEGI; Haver Analytics, análisis de Prologis.

Panorama del mercado nacional para los servicios de logística

Según la empresa Jones Lang LaSalle, al 31 de diciembre de 2013 el mercado de propiedad industrial en México abarcaba una superficie de 544 millones de pies cuadrados. Una de las ventajas características del mercado nacional de los servicios de logística es su proximidad a los Estados Unidos, que en 2012 fue el mercado de destino de más de 80% de las ventas de exportación de México. Como consecuencia de ello, al 31 de diciembre de 2013 los mercados de la región norte contaban con el mayor porcentaje de participación en el inventario de espacio, con un total 340 millones de pies cuadrados. En virtud de que dichos mercados cuentan con una mayor disponibilidad de terrenos, sus rentas promedio tienden a ser más bajas, ubicándose en un promedio de USD\$4.30 por pie cuadrado por año al 31 de diciembre de 2013. En contraste, a dicha fecha los mercados de la región centro, incluyendo principalmente la Ciudad de México, contaban con un inventario de 111 millones de pies cuadrados y menos terrenos para fines logísticos. Por tanto, sus rentas son más altas, ubicándose en un promedio de USD\$5.26 por pie cuadrado por año al 31 de diciembre de 2013 (es decir, un 22% más altas que las de los mercados del norte). La región del Bajío cuenta con el menor porcentaje de participación en el inventario de espacio para actividades logísticas al contar con una superficie total de 93 millones de pies cuadrados con una renta promedio de USD\$4.64 por pie cuadrado por año al 31 de diciembre de 2013.

El mercado mexicano adolece de una escasez estructural de oferta en comparación los estándares internacionales. Al 31 de diciembre de 2013, México contaba con menos de cinco pies cuadrados de reservas de propiedad industrial per cápita, que representan una cantidad de espacio aproximadamente ocho veces menor que la disponible en los Estados Unidos. A la misma fecha, el inventario de instalaciones para actividades logísticas en los Estados Unidos ascendía a 11,600 millones de pies cuadrados de complejos industriales de acuerdo a Jones Lang LaSalle, desde el cuarto trimestre del 2013, que tomando en consideración una población de 317 millones al 31 de diciembre de 2013, equivalen a 37 pies cuadrados de espacio para reservas de propiedad industrial per cápita. En consecuencia, en México existe una fuerte demanda de instalaciones nuevas y más eficientes. El crecimiento de los proveedores de servicios de logística para terceros es prueba de dicha demanda. Los ingresos generados por los proveedores de servicios de logística para terceros aumentaron a un ritmo del 9.0% durante el período comprendido de 2006 a 2012; y se estima que en 2012 los ingresos generados por dichos proveedores ascendieron a USD\$12,800 millones.

La siguiente gráfica muestra las reservas anuales de los prestadores de servicios de logística a terceros durante el período comprendido de 2006 a 2012.



Fuentes: Armstrong & Associates; análisis de Prologis.

Mejoría de la infraestructura del país

El gobierno federal invirtió aproximadamente USD\$230,000 millones en el financiamiento del Programa Nacional de Infraestructura 2007-2012. Los proyectos de infraestructura de transporte representaron aproximadamente el 18% del presupuesto total; y la mayor parte de dichos recursos se destinó al mejoramiento de aproximadamente de 18,000 kilómetros correspondientes a autopistas, carreteras libres de cuota y caminos rurales. Este importante nivel de inversión ha incrementado el porcentaje de los caminos que cumplen con los estándares internacionales, de aproximadamente el 72% a aproximadamente el 90%. El desarrollo de infraestructura en México representa un importante estímulo para la industria de los servicios de logística debido a que facilita el crecimiento del volumen de productos transportados tanto a destinos nacionales como al extranjero y, en consecuencia, el potencial de crecimiento de los niveles de actividad comercial y consumo doméstico.

También se han efectuado importantes inversiones en la modernización del sistema portuario del país para incrementar sustancialmente el volumen de carga operado; en la ampliación de la red ferroviaria para agregar aproximadamente 1,500 kilómetros adicionales; en el desarrollo de proyectos de trenes suburbanos; y en la mejora de los corredores multimodales que enlazan a México con los Estados Unidos, incluyendo los siguientes.

- *Corredor Mazatlán-Matamoros.* Este corredor, que se encuentra prácticamente concluido, abarca 1,242 kilómetros de supercarretera con dirección este-oeste que enlazan al puerto de Mazatlán con el resto de México. La obra más destacada de este proyecto es el Puente Baluarte (concluido en 2012), que conecta la autopista entre las ciudades de Mazatlán y Durango, reduciendo el tiempo de traslado en hasta 3.5 horas. Esta autopista representa una importante vía de acceso y salida para dos de las industrias más importantes de México: la agricultura y la fabricación y ensamble de automóviles.
- *Corredor Manzanillo-Tampico.* Este corredor de 985 kilómetros de longitud en dirección este-oeste enlaza al puerto de Manzanillo con Tampico, atravesando las ciudades de Guadalajara, Aguascalientes y San Luis Potosí. Actualmente se están desarrollando varios proyectos de mejoramiento de este corredor, que constituirá la principal carretera para el transporte de bienes desde y hacia varias ciudades ubicadas a lo largo de la frontera con los Estados Unidos.
- *Corredor de la Costa del Pacífico.* Este corredor, que tiene una extensión de 3,075 kilómetros, está rodeado por la costa del Pacífico, el puerto de Guaymas, Topolobampo y Mazatlán. Esta importante autopista va de Nogales a Hermosillo, Tepic, Guadalajara, Morelia y la Ciudad de México. Varios de los caminos que integran este corredor, incluyendo especialmente la autopista Atlacomulco-Venta de Bravo entre Guadalajara y la Ciudad de México, han sido mejorados para ofrecer una mejor opción de transporte y reducir la congestión.
- *Corredor del Golfo.* Este corredor, que transcurre en dirección norte-sur, tiene una longitud de 246 kilómetros y enlaza al puerto de Veracruz con las ciudades de Tampico, Monterrey y Matamoros. Este corredor es una autopista de dos carriles que va de Tuxpan a Altamira, ofreciendo una ruta alternativa hacia el norte del país sin atravesar la congestionada ciudad de Tampico.
- *Corredor del TLCAN o Carretera Panamericana.* Este corredor, que transcurre en dirección norte-sur y tiene una longitud de 1,734 kilómetros que van desde la ciudad de Nuevo Laredo en la frontera con los Estados Unidos hasta la Ciudad de México, ha sido la principal vía para el transporte de carga a los Estados Unidos. Esta autopista está enlazada con varias carreteras e incluye una extensión de Querétaro a Atlacomulco que permite canalizar el tráfico de vehículos de carga desde o hacia el puerto de Lázaro Cárdenas sin tener que atravesar la Ciudad de México.

- *Circuito Exterior Mexiquense.* Este circuito está integrado por una red de caminos que proporcionan rutas alternativas en la periferia de la Ciudad de México, enlazando las autopistas México-Querétaro y México-Pachuca con el Estado de México y ofreciendo rutas más eficientes para los traslados entre la Ciudad de México y las ciudades de Toluca y Querétaro. Este proyecto ha reducido considerablemente el congestionamiento y los tiempos de traslado. Además, enlaza a las distintas zonas comerciales e industriales de los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlan, Ecatepec y Chalco.

El siguiente mapa muestra las principales rutas de distribución entre México y los Estados Unidos, así como el tamaño de los mercados cubiertos por las mismas.

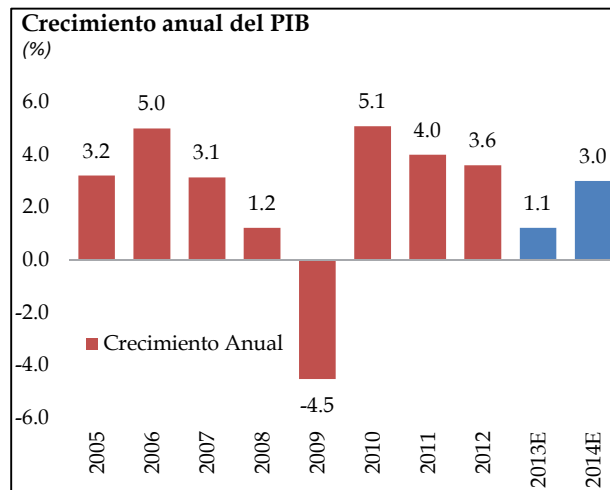


Fuentes: Jones Lang LaSalle; análisis de Prologis.

Expansión cíclica

El crecimiento económico de México tras la crisis financiera a nivel global ha contribuido a la recuperación de la demanda de instalaciones para la industria logística. Según el Fondo Monetario Internacional, en 2014 el PIB de México se ubicará en el 3.0%, y de acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, en dicho año las ventas de exportación se incrementarán en un 4.7%. La economía de México está estrechamente ligada a la economía de los Estados Unidos, donde el Fondo Monetario Internacional pronostica que el PIB se ubicará en el 2.9% en 2014. Las ventas de automóviles y camiones de los Estados Unidos también han mejorado, reportando un crecimiento del 7.3% durante 2013.

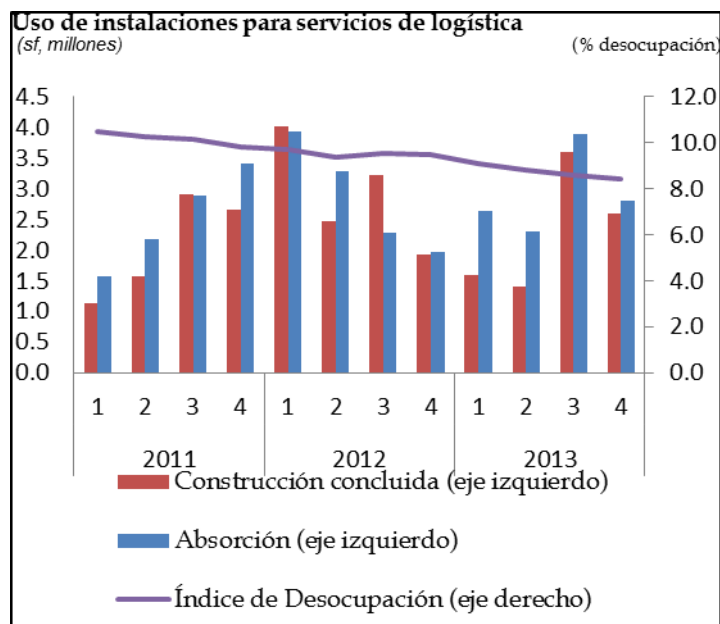
La siguiente gráfica muestra el índice de crecimiento anual del PIB de México durante el período comprendido de 2005 a 2013, así como el índice estimado de crecimiento anual del PIB en 2014.



Fuentes: Fondo Monetario Internacional, Análisis de Prologis.

En los últimos años el mercado nacional de los servicios de logística se ha caracterizado por la creciente demanda por parte de los inquilinos, el aumento de las rentas y el crecimiento de los índices de ocupación. La actividad en el sector construcción ha sido escasa, lo cual ha generado un desequilibrio entre la oferta y demanda de espacio. Al 31 de diciembre de 2013, el índice de desocupación promedio en los principales mercados del país ascendía al 8.4%, representando una disminución de 110 puntos base con respecto al 31 de diciembre de 2012 y de 210 puntos base con respecto al 31 de marzo de 2011.

La siguiente gráfica muestra el índice de desocupación, el número de pies cuadrados representado por las nuevas construcciones y la absorción neta de pies cuadrados de espacio en los mercados nacionales combinados de los servicios de logística de Guadalajara, Ciudad Juárez, Ciudad de México, Monterrey, Reynosa y Tijuana durante cada uno de los trimestres del período comprendido del 31 de marzo de 2011 al 31 de diciembre de 2013.



Fuentes: Jones Lang LaSalle, Análisis de Prologis.

Durante el reciente período de recuperación económica, el mercado nacional de los servicios de logística fue uno de los primeros en salir adelante gracias a los múltiples factores que estimulan la demanda, incluyendo su sólida plataforma de consumidores y su orientación a las exportaciones. Por ejemplo, al 31 de diciembre de 2013 el índice de desocupación en la Ciudad de México ascendía al 6.0%, lo cual representa una disminución de 230 puntos base con respecto al alto índice reportado en 2010. Los mercados de menor tamaño que están orientados a la producción a lo largo de la frontera con los Estados Unidos también han comenzado a recuperarse como resultado del incremento en la actividad manufacturera y las ventas de exportación.

La siguiente tabla contiene las siguientes estadísticas con respecto a cada uno de los mercados logísticos regionales de México: (i) el inventario total de instalaciones logísticas, expresado en pies cuadrados; (ii) la capacidad total disponible, expresada en pies cuadrados; (iii) la capacidad de absorción neta en lo que va del año; y (iv) la renta promedio vigente durante el cuarto trimestre de 2013.

Mercado	Inventario total (en pies cuadrados)	Absorción neta del 2013	Renta promedio 4to trimestre 2013
Aguascalientes	5,032,741	179,676	\$3.69
Guadalajara	22,893,157	1,098,659	\$5.07
Guanajuato	18,935,256	1,513,030	\$4.70
Querétaro	24,085,485	1,439,592	\$4.88
San Luis Potosí	22,150,899	1,730,303	\$4.88

Mercados del Bajío	93,097,539	5,961,259	\$4.64
Ciudad de México	66,673,504	1,516,905	\$6.17
Puebla	13,088,915	0	\$4.53
Toluca	30,923,333	1,093,817	\$5.07
Mercados de la región centro	110,685,751	2,610,723	\$5.26
Chihuahua	17,002,369	151,795	\$4.00
Ciudad Juárez	61,266,280	3,138,515	\$4.20
Matamoros	17,610,917	539,390	\$4.20
Mexicali	17,437,997	539,390	\$4.20
Monterrey	97,926,730	6,011,181	\$4.56
Nogales	10,887,640	60,000	\$4.04
Nuevo Laredo	8,665,000	164,076	\$3.60
Reynosa	29,377,813	874,818	\$4.16
Saltillo - Ramos A.	22,756,819	2,983,016	\$4.56
Tijuana	57,348,622	300,000	\$5.04
Mercados de la región norte	340,280,187	14,492,790	\$4.30
Total	544,063,477	23,064,772	\$4.74

Fuente: Jones Lang LaSalle; análisis de Prologis.

NEGOCIO Y PROPIEDADES

Panorama general

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido recientemente con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estaremos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis, Inc. Prologis es un Fideicomiso de Inversión en bienes raíces constituido en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York y que al 31 de marzo de 2014 tenía una capitalización de mercado de USD\$20.4 mil millones de Dólares. Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de marzo de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como propietario único o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 574 millones de pies cuadrados (53.3 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Nuestro Portafolio Inicial consiste en 177 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país y tenemos una ARB total de 29.7 millones de pies cuadrados. Al 31 de marzo de 2014, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 93.2% y ningún cliente representaba más del 4.2% de nuestra ARB total. Aproximadamente el 60.6% de nuestro portafolio de inmuebles de Prologis en México en términos de ARB estaba ubicada en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 39.4% estaba ubicada en mercados regionales representados por los principales mercados manufactureros de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de marzo de 2014 tenían una vigencia restante promedio de 32 meses. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 87.0% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Dólares y su Renta Base Anualizada por pie cuadrado ascendía a USD\$4.94. Con anterioridad a la Oferta Global, todos nuestros inmuebles pertenecían y estaban administrados, directa e indirectamente, por afiliadas de Prologis.

Hemos decidido reestructurar nuestras operaciones en México y transformarnos en una FIBRA para efectos fiscales a partir del año que terminará el 31 de diciembre de 2014. Nuestros objetivos incluyen la adquisición, posesión y administración de inmuebles industriales ubicados en México, así como incrementar el valor de las inversiones efectuadas por los Tenedores de CBFIs mediante el mantenimiento de un portafolio que genere ingresos en dividendos estables, así como continuar con el crecimiento de dicho portafolio y su administración en forma proactiva, y la apreciación a largo plazo del capital invertido. Intentaremos cumplir estos objetivos a través del desempeño de nuestro portafolio de inmuebles industriales de alta calidad, su administración y su gobierno corporativo—que son los mejores en la industria— y nuestro acceso a la plataforma global, experiencia y red de relaciones de Prologis.

Consideramos que nuestro liderazgo como propietarios y operadores de inmuebles industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las mayores economías de América Latina, así como reeditar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido. Creemos que nuestros clientes se verán beneficiados por el resurgimiento de México como centro manufacturero gracias a sus costos competitivos y calidad en cuanto a mano de obra y su proximidad a los Estados Unidos. Consideramos que nuestro portafolio también se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Además, creemos que el crecimiento de la clase consumidora en México estimulará el consumo interno y, a su vez, la demanda de las instalaciones ofrecidas por el Fideicomiso.

Ventajas

Concentración de activos de alta calidad en lugares estratégicos. Nuestro portafolio de Instalaciones Industriales Clase A para las industrias manufacturera y de logística es el más grande de México en términos de ARB. Nos concentraremos en los mercados industriales de México que en nuestra opinión representan atractivos prospectos de crecimiento a largo plazo. Muchas de nuestras propiedades generan rentas y tienen índices de ocupación superiores a los del mercado en general. Nuestra presencia en el mercado nacional nos permite contar con amplia información en cuanto a dicho mercado y fortalece nuestra capacidad para responder a las oportunidades que se nos presentan en el mismo.

Activos de alta calidad. Nos enfocamos en la oferta de Instalaciones Industriales Clase A altamente funcionales para aprovechar los beneficios derivados de la demanda de modernas instalaciones según lo descrito en la sección “Panorama de la Industria”. Aproximadamente el 64% de nuestros inmuebles (en términos de ARB) fueron desarrolladas por Prologis y construidos conforme a las más altas especificaciones a nivel internacional; y aproximadamente el 95% de nuestros inmuebles están ubicados en parques industriales diseñados con base en planos maestros. Las instalaciones ubicadas en parques industriales cuentan con altos estándares de operación, incluyendo seguridad a nivel del parque, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación, amplias áreas de estacionamiento para remolques, grandes plazas para camiones y el mantenimiento de alta calidad. Los edificios cuentan con características tales como amplios espacios entre columnas, pisos flexibles y divisibles, techos altos, grandes plazas para camiones, múltiples andenes para carga y descarga y buen acceso vehicular, ya sea que alberguen a múltiples inquilinos o a una sola empresa. Además, la edad promedio de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial es de 9.9 años. Consideramos que la calidad de nuestras propiedades, aunada al tamaño de nuestro portafolio, nos distingue de muchos de nuestros competidores en México; y que nuestras Instalaciones Industriales Clase A cuentan con potencial para superar el desempeño de los inmuebles industriales de menor calidad en términos de generación de ingresos y apreciación del capital a largo plazo.

Ubicaciones estratégicas. Nuestro portafolio está ubicado en mercados industriales dentro de México que cuentan con más activos de México dada su atractiva infraestructura, disponibilidad de mano de obra y acceso a grandes centros poblacionales y redes de comunicaciones y transporte. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 60.6% de nuestro portafolio (en términos de ARB) estaba ubicado en los mercados logísticos globales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados se encuentran altamente industrializados y se ven beneficiados por su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y terminales de ferrocarril. Tras la crisis financiera de 2008, en los últimos años estos mercados han experimentado una sólida recuperación por lo que respecta a los indicadores clave del sector inmobiliario, un rápido ritmo de absorción de espacio, bajos índices de desocupación y un

continuo aumento en los precios de las rentas. El resto de nuestro portafolio está concentrado en los mercados manufactureros regionales de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, que son los centros industriales que albergan a las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras. Estos mercados regionales se ven beneficiados por la amplia oferta de mano de obra calificada a costos atractivos y, dada su proximidad a los Estados Unidos, se encuentran en posición de aprovechar las ventajas derivadas del futuro crecimiento de las instalaciones de producción en México.

Equipo de administración experimentado. Nuestro equipo de administración, estará integrado por los principales ejecutivos del Administrador, quienes cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Los ejecutivos de nuestro Administrador llevan más de 20 años trabajando como equipo y también contamos con experiencia en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista en México. Nuestro Director General, Luis Gutiérrez Guajardo, cuenta con aproximadamente 26 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de Presidente de Prologis para América Latina, a cargo de todas las operaciones de Prologis en Brasil y México, incluyendo los aspectos operativos, las inversiones y adquisiciones y el desarrollo de parques industriales. Nuestro Director de Operaciones, Héctor Ibarzábal, cuenta con 25 años de experiencia en los sectores industrial, comercial y residencial de la industria inmobiliaria, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Nuestro Director de Finanzas, Jorge Girault, cuenta con 20 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico, que se encuentra en proceso de aportar prácticamente todos sus activos al Fideicomiso como parte de las Operaciones de Formación. Véanse las secciones “Administración—Comité Técnico” y “Administración—el Administrador”.

Estabilidad y crecimiento de los flujos de efectivo. Nuestros inmuebles desempeñan un papel integral en las cadenas de abasto de nuestros clientes. Además de nuestro amplio y variado portafolio de clientes, cuenta con una mezcla óptima de instalaciones para las industrias manufactureras y de logística, así como con Contratos de Arrendamiento a largo plazo que generan flujos de efectivo estables. Durante los últimos cinco años, el índice de ocupación promedio de los inmuebles de Prologis se ha mantenido en 89.0% y el precio promedio de las rentas de Prologis no ha disminuido en ningún momento a menos de USD\$4.07 por pie cuadrado arrendado. Además, gracias a nuestro dedicado equipo de administradores de inmuebles, hemos desarrollado sólidas relaciones con sus clientes y hemos adquirido una amplia experiencia a nivel local, como resultado de lo cual entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2013 nuestra tasa promedio de retención de clientes en México ha sido del 80.8%.

Creemos que el valor de nuestro portafolio de bienes raíces crecerá por dos vertientes. La primera de ellas estará representada por las oportunidades para incrementar nuestros ingresos en rentas generados por nuestro Portafolio Inicial; y la segunda, la adquisición de inmuebles adicionales. Tras la crisis financiera de 2008, los indicadores claves del mercado inmobiliario en México se debilitaron y el índice de desocupación de nuestro Portafolio Inicial aumentó a un promedio del 18.8% en 2008, en tanto que el precio promedio de nuestras rentas disminuyó un 18.4% entre 2008 y 2010. En 2009, los indicadores fundamentales del mercado inmobiliario comenzaron a mostrar una mejoría. Al 31 de marzo de 2014, el índice promedio de desocupación de nuestros inmuebles había disminuido al 6.8% y la renta promedio había aumentado en un 21.4% con respecto a 2010, aunque aún no había habido una recuperación por completo. Por tanto, creemos que existen oportunidades para incrementar nuestros ingresos por rentas

mediante el aumento de nuestros precios a medida que nuestros Contratos de Arrendamiento vigentes venzan a lo largo de los próximos tres a cuatro años.

Contamos con amplios conocimientos sobre el mercado y con una red de relaciones a nivel global, por lo que consideramos que nuestra relación con Prologis nos proporcionará oportunidades para crecer tanto en forma orgánica como a través de nuevas adquisiciones. Planeamos beneficiarnos de nuestro acceso a los canales de desarrollo de Prologis mediante el ejercicio del derecho de preferencia que tenemos para adquirir activos de ciertas propiedades de inversión en México, siempre y cuando hayan sido enajenadas por Prologis, así como del ejercicio del derecho exclusivo que nos otorga Prologis para adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo o remodelación), según lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de inversión—Derecho de preferencia”.

Además, nuestros 219 clientes que ocupan nuestros 177 inmuebles representan una fuente de crecimiento interno. Muchos de estos clientes son líderes en el suministro de servicios de logística a terceros y son clientes de Prologis a nivel global, como es el caso de DHL International GmbH, K+N Engineering, Inc. y Panalpina World Transport, Ltd. Por ejemplo, en 2013 el 92.9% del nuevo espacio desarrollado por Prologis en México se arrendó a clientes pre-existentes.

Patrocinador global y alineación de intereses. Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de marzo de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como único propietario o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 574 millones de pies cuadrados (53.3 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Prologis comenzó a invertir en México en 1997 y con anterioridad a la Oferta Global la propiedad y la administración del Portafolio Inicial han estado a cargo, directa o indirectamente, de sus afiliadas. El equipo de administración del Administrador está basado en México y es responsable de la administración de todas las inversiones en bienes raíces de Prologis, incluyendo la adquisición, el desarrollo, la administración y el financiamiento de las propiedades, así como del control de los riesgos relacionados con las mismas. Creemos que el mercado inmobiliario es de carácter esencialmente local y que para obtener resultados óptimos la administración de bienes raíces debe encomendarse a un equipo especializado en el mercado local correspondiente. El equipo de administración del Administrador cuenta con experiencia comprobada en la adquisición, el desarrollo, el financiamiento y la administración de inmuebles para fines industriales en México y estuvo a cargo del crecimiento del Portafolio Inicial desde 1997, que al 31 de marzo de 2014 abarcaba 31.5 millones de pies cuadrados. Además, a dicha fecha Prologis había desarrollado aproximadamente 21.0 millones de pies cuadrados, había adquirido aproximadamente 10.5 millones de pies cuadrados de propiedades industriales en nuestros mercados y había desarrollado aproximadamente 10.1% del total de espacio Clase A para actividades logísticas disponible en los mercados globales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, según Cushman & Wakefield.

Planeamos aprovechar los beneficios derivados del acceso de nuestro Administrador a las políticas de Prologis en materia de administración de riesgos, contabilidad, manejo de efectivo y cumplimiento, así

como de su acceso a la experiencia de Prologis por lo que respecta al arrendamiento, la administración, la adquisición, el desarrollo y el financiamiento de bienes raíces. Prologis cuenta con un proceso de inversión bien definido que incluye un alto grado de trabajo en equipo, funciones de administración de portafolio y supervisión por parte del equipo directivo de Prologis. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Proceso de Inversión”.

Al cierre de la Oferta Global, Prologis será titular de 47.9% de los CBFIs, que le otorgarán una posición mayoritaria entre los Tenedores de CBFIs. Además, una porción de los honorarios del Administrador únicamente será pagadera si los Tenedores de CBFIs han recibido previamente un rendimiento acumulado total superior al 9% de la cantidad total invertida por dichos Tenedores. De igual forma, una porción de dichos honorarios se pagará en forma de CBFIs y el Administrador no podrá vender dichos CBFIs durante un plazo de cuando menos 180 días contados a partir de la fecha de pago. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Contrato de Administración—Honorarios”.

Gobierno Corporativo. Creemos que nuestro gobierno corporativo es un reflejo de una perspectiva de liderazgo en materia de prácticas empresariales que toma en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y aprovecha al mismo tiempo la relación con Prologis, cuyas prácticas societarias se han caracterizado por ser las mejores en la industria.

Derechos de los Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho de voto con respecto a ciertos asuntos importantes durante las asambleas de tenedores, incluyendo la aprobación de las propuestas presentadas por el Comité Técnico y la remoción de nuestro Administrador en los casos descritos en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Remoción y terminación”. Así mismo, los Tenedores que representen 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% de CBFIs de los que sean titulares. Además, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho de aprobar cualquier inversión o adquisición que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso. Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades”.

Integración y funciones del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. Después del cierre de la Oferta Global, el Comité Técnico inicial estará integrado por siete miembros, cuatro de los cuales serán miembros independientes. Los miembros independientes iniciales del Comité Técnico serán calificados como independientes por la Asamblea de Tenedores inicial; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores inicial no califica a los miembros independientes iniciales propuestos por nuestro Administrador, nuestro Administrador podrá, discrecionalmente, designar miembros independientes del Comité Técnico para llenar cualesquier vacantes, con notificación previa y por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico. Cualesquier miembros designados como independientes deberán efectivamente ser Personas Independientes y ser calificados como independiente en la próxima Asamblea de Tenedores.

Sujeto al derecho de los Tenedores que representen 10% de los CBFIs en circulación de designar un miembro del Comité Técnico por cada 10% de CBFIs de los que sean titulares, en tanto el Administrador del Fideicomiso sea una afiliada de Prologis, Prologis tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico incluyendo los miembros independientes. Además, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho de elegir anualmente a cada uno de los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso propuesto por nuestro Administrador. Nuestro Administrador tiene el derecho de designar a miembros independientes del Comité Técnico para llenar cualquier vacante

Subcomités independientes. El Comité Técnico contará con tres subcomités independientes: (i) el Comité de Auditoría, que vigilará el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisará y aprobará los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos; (ii) el Comité de Prácticas, que proporcionará apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas; y (iii) el Comité de Endeudamiento, que vigilará que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable.

Oportunidades de mercado y estrategia de negocios

Creemos que el sector inmobiliario de México ofrece importantes oportunidades debido a los sólidos indicadores económicos y demográficos del país, incluyendo su proximidad a los Estados Unidos, el aumento de la demanda por parte de los consumidores y el bajo costo de la mano de obra. México es la segunda economía más grande de América Latina. Las políticas del gobierno, incluyendo la existencia de tratados de libre comercio con más de 40 países, han incrementado sustancialmente el comercio transfronterizo y se estima que el producto interno bruto (“PIB”) de México aumentará al 3.0% para 2014. Creemos que a medida que México continúe prosperando, nuestro portafolio de bienes raíces se verá beneficiado por el aumento en la demanda como resultado del crecimiento económico.

El mercado nacional de los servicios de logística también está mostrando tendencias favorables debido a que el sólido crecimiento de los exportadores y comerciantes, el aumento de la producción industrial y la mejoría de la infraestructura generan mejores prospectos a largo plazo. Desde el año 2000, las exportaciones han crecido aproximadamente un 60% en términos ajustados para reflejar los efectos de la inflación, estimulando la demanda de instalaciones para operaciones logísticas. Además, el Programa Nacional de Infraestructura del gobierno contempla la inversión de hasta USD\$230,000 millones en el sector, lo que esperamos que ayude a modernizar la infraestructura logística en todo el país. Creemos que el aumento de las exportaciones, el consumo interno y la producción industrial, aunado a las recientes inversiones en infraestructura, perfilan al país como un mercado que ofrece oportunidades de inversión.

Creemos que nos encontramos colocados en una buena posición para aprovechar los beneficios derivados de las tendencias del mercado inmobiliario en México y para crecer a nivel tanto interno como externo.

Estrategias de crecimiento interno. Buscaremos crecer a nivel interno mediante el incremento de los flujos de efectivo generados por nuestro Portafolio Inicial, aumentando tanto los precios de sus rentas como sus índices de ocupación. Todos nuestros Contratos de Arrendamientos vigentes contienen disposiciones que prevén el incremento anual de la renta ya sea mediante ajustes fijos anuales o ajustes con base en el índice de inflación. Creemos que, es probable que los precios de las rentas aumenten en 2014 y tenemos planeado aumentar nuestras rentas a medida que vayan aumentando los Contratos de Arrendamiento vigentes. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 6.8% de nuestro espacio se encontraba vacante y disponible para renta; y los Contratos de Arrendamiento correspondientes a aproximadamente el 17.5% y el 22.8% de nuestra ARB vencen en lo que queda del 2014 y 2015, respectivamente. A pesar de que esperamos capturar los beneficios derivados de la constante recuperación de nuestros mercados logísticos, consideramos que nuestros mercados manufactureros también cuentan con un potencial de crecimiento adicional y que, por tanto, nuestros mercados manufactureros están destinados a crecer. El Administrador proporcionará apoyo en cuanto a investigación y personal, el uso de la marca “Prologis” (nominativa y diseño) y otros aspectos operativos, incluyendo el apoyo con respecto a la adquisición de inmuebles.

Estrategia de crecimiento externo. Esperamos aprovecharnos de los beneficios derivados de la red global de relaciones de Prologis para identificar oportunidades de inversión dentro de sus mercados. Desde 1997 Prologis ha adquirido aproximadamente 10.5 millones de pies cuadrados y ha desarrollado propiedades industriales con una superficie total de aproximadamente 21.0 millones de pies cuadrados. Prologis y las afiliadas de Prologis son propietarias y operadoras de 12 inmuebles industriales en México —principalmente Instalaciones Industriales Clase A— con una ARB total de 3.2 millones de pies cuadrados que se encuentran en proceso de construcción o de ser arrendados que estarán sujetos a nuestro derecho de preferencia y derecho de tanto en caso de que Prologis enajene dichas propiedades; en el entendido, que una asociación en participación (*joint venture*) entre Prologis México Fondo Logístico y las Afiliadas de Prologis son dueñas de 3 edificios de los 12 inmuebles mencionados anteriormente y que los mismos representan aproximadamente 628,000 pies cuadrados por lo que la venta de dichas instalaciones a nosotros requerirá aprobación previa del comité técnico de dicha asociación en participación (*joint venture*), para que podamos ejercer nuestro derecho de preferencia. Además, Prologis es propietario de terrenos con una superficie aproximada de 278.42 hectáreas —que podrían utilizarse para el futuro desarrollo de aproximadamente 12.6 millones de pies cuadrados de ARB— y nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir dichos inmuebles en el supuesto de que Prologis decida venderlos. Además de este derecho de preferencia, Prologis nos ha otorgado el derecho exclusivo de adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo y remodelación). Igualmente, consideramos que nuestra capacidad de emitir CBFIs Adicionales para financiar nuestras adquisiciones nos proporcionará una ventaja con respecto a ciertos posibles compradores privados.

La siguiente tabla contiene cierta información correspondiente a las reservas territoriales de Prologis por mercado al 31 de marzo de 2014:

Mercado		Reserva territorial (hectáreas)	Total de área edificable (pies cuadrados)
Mercados	Logísticos		
Globales			
	Ciudad de México (1)	57.46	2,720,143
	Guadalajara (2)	23.88	1,124,775
	Monterrey (3)	85.39	3,840,156
	Subtotal	166.73	7,685,074
Mercados	manufactureros		
regionales			
	Reynosa (4)	38.04	1,566,830
	Tijuana	13.76	626,120
	Ciudad Juárez (5)	59.89	2,758,672
	Subtotal	111.69	4,951,622
	Total	279.42	12,636,696

(1) Mercados en la Ciudad de México incluyen: Lerma, Tepetzotlán y Cuautitlan Izcalli

(2) Mercados de Guadalajara incluyen la región del Bajío incluyendo la ciudad de Querétaro

(3) Mercados de Monterrey incluyen la ciudad de Saltillo

- (4) Mercados de Reynosa incluyen las ciudades de Nuevo Laredo y Matamoros
- (5) Mercados de Ciudad Juárez incluyen las ciudades de Hermosillo y Nogales

En términos generales, la propuesta de valor de FIBRA Prologis hacia sus inversionistas está basada en (i) nuestro potencial crecimiento de hasta aproximadamente 12.6 millones de pies cuadrados de área rentable, proveniente del desarrollo de la reserva territorial que tiene Prologis y sus afiliadas, mediante nuestro derecho de preferencia, 9 instalaciones Industriales Clase - A que representan un total de 2.6 millones de pies cuadrados de ARB, sujeto a nuestro derecho de preferencia en caso de que Prologis o sus Afiliadas enajenen dichas propiedades; en el entendido, que una asociación en participación (*joint venture*) entre Prologis México Fondo Logístico y las Afiliadas de Prologis son dueñas de 3 edificios que representan aproximadamente 628,000 pies cuadrados por lo que la venta de dichas instalaciones a nosotros requerirá aprobación previa del comité técnico de dicha asociación en participación (*joint venture*), para que podamos ejercer nuestro derecho de preferencia, (ii) incrementos potenciales de pago de las rentas debido al incremento de la renta bajo los contratos de arrendamiento con rentas por debajo del valor de mercado, así como incrementos anuales de rentas de conformidad con nuestros contratos de arrendamiento existentes; y (iii) un incremento potencial en la tasa de ocupación de nuestro Portafolio Inicial.

Propiedades

Tras la conclusión de las Operaciones de Formación, nuestro portafolio de bienes raíces estará integrado por 177 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística, los cuales están ubicados en seis mercados industriales y abarcan una ARB de 29.7 millones de pies cuadrados. Al 31 de marzo de 2014 estos inmuebles estaban arrendados a un total de 219 clientes bajo 291 Contratos de Arrendamiento y su índice de ocupación promedio ascendía al 93.2% en términos de ARB. El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestros inmuebles.



Mercados geográficos

Nuestras propiedades están ubicadas en seis mercados distribuidos a lo largo de México. Aproximadamente el 60.6% de nuestro portafolio de bienes raíces (en términos de ARB) está ubicado en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 39.4% está ubicado en los mercados manufactureros regionales de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Las zonas geográficas donde se ubican nuestras propiedades están altamente industrializadas y cuentan con favorables tendencias demográficas, incluyendo crecimiento en población y empleo, así como atractivas redes de infraestructura y comunicación. Las propiedades en áreas metropolitanas se distinguen por estar ubicadas en prestigiosos parques industriales o en las inmediaciones de aeropuertos, carreteras —incluyendo el corredor del TLCAN— e instalaciones ferroviarias.

Nuestras propiedades están diversificadas por mercado, sin que más del 31.3% de nuestra ARB se encuentre ubicado en un solo mercado geográfico. Al 31 de marzo de 2014, sólo un mercado geográfico representaba individualmente más del 35.1% de nuestra ARB total. Al 31 de marzo de 2014, los estados ubicados a lo largo de la frontera con los Estados Unidos, que en nuestra opinión cuentan con una ventaja natural dada su proximidad a ese país, representaban el 39.4% de la ARB total.

La siguiente tabla contiene cierta información selecta con respecto a los precios de las rentas y las fechas de vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de los inmuebles del Fideicomiso por mercado al 31 de marzo de 2014.

Mercado	No. de inmuebles	ARB Total (pies cuadrados)	Superficie arrendada bajo contratos que vencen antes de 2015 (miles de pies cuadrados)	Renta Base Anualizada que vence antes de 2015 (por pie cuadrado)	Total de Renta Base Anualizada que vence antes de 2015 (miles)
<i>Mercados logísticos globales</i>					
Ciudad de México (Región Centro).....	42	9,321,294	5,313	US\$5.40	US\$17,579
Guadalajara (Región del Bajío).....	21	5,307,700	1,631	US\$4.82	US\$5,217
Monterrey (Región Norte Centro).....	24	3,413,190	806	US\$4.42	US\$1,495
Subtotal.....	87	18,042,184	7,749	US\$5.17	US\$24,292
<i>Mercados manufactureros locales</i>					
Reynosa (Región Noreste)....	29	4,384,882	1,629	US\$4.37	US\$4,395
Tijuana (Región Noroeste)....	33	4,216,646	970	US\$4.27	US\$1,161
Ciudad Juárez (Región Norte Centro).....	28	3,105,791	829	US\$4.42	US\$2,375
Subtotal.....	90	11,707,319	3,428	US\$4.34	US\$7,931
Total	177	29,749,503	11,177	US\$4.90	US\$32,223

Descripción de los principales mercados geográficos

Consideramos que nuestro portafolio de bienes raíces nos proporciona una importante presencia en los principales centros logísticos y manufactureros de México. A continuación se incluye un resumen de nuestros mercados al 31 de diciembre de 2013, en orden de importancia en términos de ARB:

- **Ciudad de México (Región Centro).** Nuestro mercado en esta región incluye el Distrito Federal, los municipios de Cuautitlán Izcalli, Tepotzotlán y Lerma, en el Estado de México. El área metropolitana de la Ciudad de México es una de las áreas metropolitanas más grandes del mundo al tener una población que sobrepasa los 20 millones de habitantes. La demanda de instalaciones para operaciones logísticas en esta región está impulsada por el aumento de las necesidades de espacio para bodegas de las empresas dedicadas a las industrias de logística, de alimentos y bebidas, de ventas al menudeo y automotriz, así como por el crecimiento de los niveles de consumo a nivel local. El mercado de Cuautitlán Izcalli atrae principalmente a empresas de logística que desean reducir los costos de operación relacionados con los productos que llegan al área metropolitana de la Ciudad de México. Este mercado cuenta con Instalaciones Industriales con superficie total de aproximadamente 66.7 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2013. Nuestros clientes en este mercado incluyen a DHL, Panalpina, El Palacio de Hierro, Ryder y Kuehne + Nagel, entre otros.

- **Guadalajara (Región del Bajío).** Nuestro principal mercado en esta región es la ciudad de Guadalajara, que con más de cinco millones de habitantes es la segunda ciudad más grande del país y cuenta con una creciente demanda por parte de los consumidores internos. Además, Guadalajara es una de las diez ciudades más grandes de América Latina en términos de PIB. El mercado de Guadalajara es uno de los más grandes de México dado el alto nivel de capacitación de su fuerza laboral, su sólida red de transporte y su acceso a proveedores. Guadalajara alberga a los productores de aparatos electrónicos. Este mercado ha experimentado una evolución considerable y ha recibido importantes inversiones en centros comerciales que lo han convertido en uno de los destinos más sólidos para los operadores de establecimientos comerciales. Las Instalaciones Industriales existentes en este mercado cuentan con una superficie total de aproximadamente 22.8 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2013. Nuestros clientes en este mercado incluyen a IBM, Kuehne + Nagel, Walmart y KDM Logistic, entre otros. La región del bajío también incluye a la ciudad de Querétaro, que está ubicada a dos horas de la Ciudad de México en dirección norte y se especializa en la industria aeroespacial, atrayendo a empresas relacionadas con dicha industria y contribuyendo a atraer otras actividades de manufactura y distribución a la Ciudad de México y la región centro.
- **Monterrey (Región Norte Centro).** Nuestro principal mercado en esta región es la ciudad de Monterrey, ubicada en la zona noreste del estado de Nuevo León, cuya área metropolitana ocupa el tercer lugar a nivel nacional en términos de población y el segundo lugar en términos de nivel de actividad industrial. Además, esta región es una de las más ricas del país, con una población de aproximadamente cinco millones de habitantes y un creciente consumo interno. La ciudad de Monterrey cuenta con Instalaciones Industriales que abarcan una superficie total superior a los 97.9 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2013, convirtiéndola en uno de los principales destinos para muchas empresas transnacionales tales como General Electric, Whirlpool, Heineken, LG, Navistar y Sony. Las inversiones efectuadas por estas empresas, así como las prestigiosas universidades que tienen su sede en la región, han contribuido a que la ciudad de Monterrey cuente con el ingreso per cápita más alto de México, con una moderna infraestructura y con un plantel laboral altamente educado. La economía de Monterrey está impulsada tanto por la industria manufacturera de exportación a los Estados Unidos dada su proximidad a la frontera con dicho país, como por la demanda nacional de bienes y servicios, albergando a una gran cantidad de empresas de logística. En virtud de que los productores de Monterrey pueden enlazarse con la Ciudad de México y la frontera con los Estados Unidos a través de aeropuertos, modernas autopistas e instalaciones de ferrocarril, Monterrey constituye un importante centro manufacturero y de distribución para muchas industrias, incluyendo las industrias automotriz, cementera y de aparatos electrodomésticos, médicos y electrónicos. La región centro norte también incluye a la ciudad de Saltillo, un mercado manufacturero que al estar ubicado a 80 kilómetros de la ciudad de Monterrey guarda una relación natural con esta última y alberga a la industria automotriz, que cuenta con tres plantas armadoras en Saltillo: General Motors, Chrysler y Freightliner.
- **Reynosa (Región Noreste).** Nuestro principal mercado en la región noreste es la ciudad de Reynosa, que es la más grande del estado de Tamaulipas y se ubica directamente al sur de la frontera con la ciudad de McAllen, Texas. Reynosa cuenta con aproximadamente 29.3 millones de pies cuadrados de espacio industrial al 31 de diciembre de 2013 y alberga a diversas empresas transnacionales, incluyendo a Panasonic, R.R. Donnelley, LG, Steelcase, Bissell y Springs Window Fashion. Reynosa tiene casi 1.2 millones de habitantes y cuenta con 10 parques industriales y un creciente sector comercial y de servicios. Muchos establecimientos comerciales con sede en los Estados Unidos, incluyendo Home Depot, HEB y Lowe's, cuentan con presencia en Reynosa. Además, esta ciudad cuenta con una de las

reservas de gas natural más grandes de México. Reynosa alberga a empresas originarias tanto de la costa este de los Estados Unidos como de Corea. Cuenta con cuatro universidades, un instituto técnico asociado con el McAllen South Texas College y seis centros de capacitación técnica. La región noreste también incluye a las ciudades de Matamoros y Nuevo Laredo, que cuentan con un alto nivel de actividad manufacturera.

- **Tijuana (Región Noroeste).** Nuestro principal mercado en esta región es la ciudad de Tijuana, que está ubicada en la parte noroeste del estado de Baja California a 27 kilómetros al sur de San Diego y tiene una población superior a los 1.5 millones de habitantes. El mercado de Tijuana cuenta con dos de los puertos más importantes de México, que en 2012 procesaron aproximadamente el 7.3% del volumen de importaciones y exportaciones del país en términos combinados. La ubicación de Tijuana es atractiva para los productores y comerciantes; y su proximidad a la ciudad de San Diego ayuda a las empresas a atraer a ejecutivos capacitados y a reducir sus costos de transporte. La ciudad de Tijuana alberga a un importante grupo de fabricantes de equipo médico y aparatos electrónicos; y muchas empresas californianas y asiáticas interesadas en establecerse en la costa oeste, como por ejemplo Samsung, han elegido este mercado. El mercado de Tijuana cuenta con aproximadamente 57.3 millones de pies cuadrados de espacio industrial al 31 de diciembre de 2013. Nuestros clientes en este mercado incluyen a DHL, Delphi, Araucomex, Elektra y Bose Corporation.
- **Ciudad Juárez (Región Norte Centro).** Nuestro principal mercado en esta región es Ciudad Juárez, que tiene más de 1.3 millones de habitantes. Ciudad Juárez es uno de los principales mercados manufactureros de México y el principal mercado para inmuebles industriales a lo largo de la frontera con los Estados Unidos, orientándose al mercado del centro de los Estados Unidos y a diversos sectores gracias a su ubicación y sus eficientes costos de producción. Ciudad Juárez comparte frontera con la ciudad de El Paso, Texas; y a raíz de la introducción del programa para la industria maquiladora de exportación en 1964 y la ratificación del TLCAN en 1994, se ha convertido en una de las zonas con mayor actividad comercial y tráfico de pasajeros a nivel mundial. El mercado de Ciudad Juárez cuenta con más de 61.3 millones de pies cuadrados de espacio industrial al 31 de diciembre de 2013. Nuestros clientes en este mercado incluyen a DHL, Utilmex y Rogers Foam, entre otros. La región norte centro también incluye a las ciudades de Hermosillo y Nogales, que están altamente concentradas en el sector manufactura y, en particular, en la industria automotriz. El reciente arribo de las industrias de médica, para del hogar y de aparatos electrodomésticos y electrónicos ha dado lugar a un importante crecimiento en la región. Las principales empresas establecidas en estos mercados incluyen a Ford, Johnson & Johnson Medical, General Electric, Electrolux, Foxconn, Wistron, Honeywell y Tatung.

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a la distribución del Portafolio Inicial de bienes raíces del Fideicomiso al 31 de marzo de 2014

Mercado	No. de inmuebles	ARB total (pies cuadrados)	% de la ARB Total	Índice de ocupación¹	Renta Base Anualizada (miles)	% de la renta base anualizada
<i>Mercados logísticos globales</i>						
Ciudad de México ⁽²⁾ ...	42	9,321,294	31.3%	93.7%	US\$48,073	35.1%
Guadalajara ⁽³⁾	21	5,307,700	17.8%	97.6%	US\$25,531	18.6%
Monterrey ⁽⁴⁾	24	3,413,190	11.5%	89.0%	US\$14,877	10.9%
Subtotal.....	87	18,042,184	60.6%	93.9%	US\$88,481	64.6%
<i>Mercados manufactureros locales</i>						
Reynosa ⁽⁵⁾	29	4,384,882	14.7%	95.8%	US\$19,357	14.1%
Tijuana.....	33	4,216,646	14.2%	93.0%	US\$17,497	12.8%
Ciudad Juárez ⁽⁶⁾	28	3,105,791	10.4%	85.6%	US\$11,635	8.5%
Subtotal.....	90	11,707,319	39.4%	92.1%	US\$48,489	35.4%
Total	177	29,749,503	100.0%	93.2%	US\$136,969	100.0%

(1) Porcentaje de la ARB ocupado por clientes al 31 de marzo de 2014.

(2) El mercado de la Ciudad de México incluye las zonas de Lerma, Tepotztlán y Cuautitlán Izcalli.

(3) El mercado de Guadalajara incluye la región del bajío, incluyendo la ciudad de Querétaro.

(4) El mercado de Monterrey incluye la ciudad de Saltillo.

(5) El mercado de Reynosa incluye las ciudades de Nuevo Laredo y Matamoros.

(6) El mercado de Ciudad Juárez incluye las ciudades de Hermosillo y Nogales.

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a nuestras 10 principales propiedades en términos de ARB total al 31 de marzo de 2014.

Mercado	ARB total (pies cuadrados)	Porcentaje de la ARB total	Renta Base Anualizada (en miles)	Porcentaje de la Renta Base Anualizada	Vigencia restante del contrato (en años, al 31 de marzo de 2014)
Ciudad de México	628,772	2.1%	2,758	2.0%	1.5
Ciudad de México.....	580,695	2.0%	3,699	2.7%	1.4
Guadalajara	473,715	1.6%	1,962	1.4%	2.9
Ciudad de México.....	450,006	1.5%	1,890	1.4%	0.8

Mercado	ARB total (pies cuadrados)	Porcentaje de la ARB total	Renta Base Anualizada (en miles)	Porcentaje de la Renta Base Anualizada	Vigencia restante del contrato (en años, al 31 de marzo de 2014)
Ciudad de México.....	448,866	1.5%	2,395	1.7%	1.2
Guadalajara	399,997	1.3%	5,310	3.9%	6.1
Ciudad de México.....	392,521	1.3%	2,298	1.7%	1.5
Guadalajara	355,209	1.2%	2,234	1.6%	3.6
Ciudad de México.....	350,107	1.2%	-	0%	0.0
Guadalajara	338,160	1.1%	1,718	1.3%	1.1
Total	4,418,048	14.9%	24,264	17.7%	2.0

Para mayor información respecto de nuestro Portafolio Inicial, por favor referirse a los Estados Combinados de Resultados de Propósito Especial y a la información financiera proforma que se adjunta al presente Prospecto como Anexo (I), misma que refleja la evolución del Portafolio Inicial durante los periodos ahí comprendidos.

Clientes

Al 31 de marzo de 2014, el índice de ocupación de los inmuebles integrantes de nuestro Portafolio Inicial ascendía al 93.2% y nuestros inmuebles ocupados estaban arrendados a 219 clientes entre los que se encuentran varias de las principales empresas mexicanas y transnacionales. A la misma fecha, nuestros diez principales clientes en términos de ARB ocupaban aproximadamente 5.1 millones de pies cuadrados, equivalentes al 17.2% de la ARB total, y representaban aproximadamente el 19.4% de la Renta Base Anualizada. Ningún cliente representaba individualmente más del 3.8% de nuestra ARB total o más del 3.8% de su Renta Base Anualizada total a dicha fecha.

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a nuestros diez principales clientes en términos de ARB arrendada (correspondiente al Portafolio Inicial) al 31 de marzo de 2014.

	Industria	Región	No. de contratos con FIBRA Prologis	ARB (miles de pies cuadrados)	% de la ARB del portafolio	% de la Renta Base Anualizada	Vigencia restante del contrato ⁽¹⁾ (en años, al 31 de dic. de 2014)	Número de contratos con Prologis (globalmente)
IBM	Electrónica	Guadalajara	2	1,253	4.2%	3.8%	6.0	2
LG Electronics	Electrónica	Ciudad de México	2	572	1.9%	2.2%	0.8	6
Panalpina, Inc.	Logística	Ciudad de México	2	537	1.8%	2.2%	0.8	16
DHL	Logística	Cd. Juárez, Ciudad de México y Tjuana	5	473	1.6%	1.6%	2.6	91
Ryder Capital	Logística	Ciudad de México	3	407	1.4%	1.8%	1.8	12
Spring Windows Fashion de Mexico	Menudeo	Reynosa	2	402	1.4%	1.4%	5.5	2
Johnson Controls	Automotriz	Monterrey, Ciudad de México	3	394	1.3%	2.0%	2.4	5
Celestica de Monterrey	Logística	Monterrey	2	363	1.2%	1.1%	4.8	2
El Palacio de Hierro	Menudeo	Ciudad de México	1	366	1.2%	1.8%	1.5	1
Omnilife Manufactura	Consumidor	Guadalajara	1	355	1.2%	1.5%	6.9	1
Total de los 10 principales clientes.....			23	5,122	17.2%	19.4%	3.3	
Otros Clientes.....			196	24,628	82.8%	81.6%	2.4	
Total.....			219	29,750	100.0%	100.0%	2.6	

(1) Promedio ponderado con base en la ARB total del Fideicomiso.

Las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial están diversificadas entre los diversos tipos de industrias a las que pertenecen nuestros clientes y entre distintos tipos de instalaciones, que resultan en una mezcla de Instalaciones Industriales para las industrias logística y de manufactura ligera. Al 31 de marzo de 2014, el 73% de nuestra ARB total estaba utilizada por la industria de los servicios de logística y el 27% estaba ocupada por empresas manufactureras. Nuestros clientes pertenecientes a la industria logística se dedican principalmente al suministro de servicios a terceros en todo el país o a la distribución de productos propios, incluyendo artículos de vestir, productos farmacéuticos, bienes de consumo y servicios de mensajería. Nuestros clientes del sector manufacturero generalmente se dedican a la fabricación y ensamble de productos de exportación y están enfocados en las industrias automotriz y de aparatos electrónicos y electrodomésticos.

La siguiente tabla muestra la distribución de los clientes de las propiedades integrantes del Portafolio Inicial, al 31 de marzo de 2014.

Industria	ARB (miles de pies cuadrados)	Porcentaje de la ARB	No. de contratos	Mercados globales (miles de pies cuadrados)	Mercados regionales (miles de pies cuadrados)
Servicios y otras.....	7,520	25%	54	4,924	2,586
Logística y comercio	6,180	21%	75	4,805	1,374
Computadoras y aparatos electrónicos	5,581	19%	43	2,688	2,903
Manufactura ligera	4,482	15%	51	1,714	2,768
Automotriz y metalmecánica	3,420	11%	38	1,901	1,519
Bienes de consumo	2,567	9%	30	2,011	557
Total	29,750	100%	291	18,042	11,707

Contratos de arrendamiento

Por lo general, los Contratos de Arrendamiento de nuestros inmuebles obligan al inquilino a pagar todos los gastos de operación y de otro tipo, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, el impuesto predial, los seguros, el mantenimiento, la seguridad y otros gastos). Nuestros Contratos de Arrendamiento están celebrados con clientes empresariales y tienen una vigencia de entre cinco y diez años tratándose de la industria manufacturera, o de entre tres y cinco años en el caso de la industria logística. Al 31 de marzo de 2014, aproximadamente el 87.0% de nuestras Rentas Base Anualizadas estaban denominadas en dólares y el resto estaban denominadas en pesos. Además, al 31 de marzo de 2014 las rentas establecidas en todos nuestros Contratos de Arrendamiento estaban sujetas a aumento ya sea en una cantidad fija o de acuerdo a un índice. Al 31 de marzo de 2014, nuestra Renta Base Anualizada por pie cuadrado ascendía a USD\$4.94.

Además, algunos Contratos de Arrendamiento están garantizados por un aval o una carta de crédito o fianza. Varios de estos contratos nos otorgan protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, prohibiendo el subarrendamiento o la cesión del inmueble sin su consentimiento e imponiendo a los inquilinos la obligación de obtener o mantener las licencias y permisos y cumplir con los requisitos exigidos por la legislación en materia ambiental.

Al 31 de marzo de 2014, los Contratos de Arrendamiento de nuestros inmuebles tenían un plazo de vigencia restante promedio ponderado de aproximadamente 32 meses. El índice de retención de nuestros clientes, medido en términos de ARB, aumentó del 86.8% en 2012 al 90.4% en 2013; y el índice de retención promedio de 80.8% entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2013.

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de nuestros inmuebles según la ARB y la Renta Base Anualizada, al 31 de marzo de 2014.

Año de vencimiento	No. de contratos por vencer	ARB de los contratos por vencer (1) (miles de pies cuadrados)	Porcentaje del portafolio arrendado por vencer	Renta Base Anualizada (en miles)	Porcentaje de la Renta Base Anualizada	Renta mensual promedio (por pie cuadrado)
2014	67	4,860	17.5%	US\$23,791	17.4%	US\$4.90
2015	61	6,317	22.8%	US\$32,223	23.5%	US\$5.10
2016	51	3,897	14.1%	US\$19,111	14.0%	US\$4.90
2017	32	2,563	9.2%	US\$11,895	8.7%	US\$4.64
2018	36	4,157	15.0%	US\$19,781	14.4%	US\$4.76
2019	23	2,058	7.4%	US\$10,582	7.7%	US\$5.14
2020	8	2,304	8.3%	US\$11,009	8.0%	US\$4.78
2021	7	1,015	3.7%	US\$5,363	3.9%	US\$5.29
2022 y después	6	559	2.0%	US\$3,214	2.4%	US\$5.75
Total / promedio ponderado	291	27,728	100.0%	US\$136,969	100.0%	US\$4.94

(1)Total de ARB de contratos por vencer no incluye propiedades que no están arrendadas.

Edad y tamaño de nuestras propiedades

Nuestro Portafolio Inicial es relativamente joven, ya que incluye 81 propiedades (equivalentes al 47% de la ARB total) construidas hace menos de seis años y otras 96 propiedades (equivalentes al 53% de la ARB) construidas entre siete y diez años atrás. La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a la edad del portafolio de bienes raíces al 31 de marzo de 2014.

Edad	No. de inmuebles	ARB (miles de pies cuadrados)	Porcentaje del total
Menos de tres años	9	1,474	5%
Entre tres y seis años	72	12,569	42%
Más de seis años	96	15,709	53%
Total	177	29,750	100%

Además, consideramos que nuestras propiedades están adecuadamente diversificadas en términos de tamaño, permitiéndonos satisfacer las necesidades de distintos tipos de clientes y albergar a múltiples inquilinos en algunos de nuestros inmuebles de mayor tamaño. La siguiente tabla contiene cierta información con respecto al tamaño de nuestras propiedades al 31 de marzo de 2014.

Tamaño	No. De inmuebles	ARB (miles de pies cuadrados)	Porcentaje del portafolio
Más de 500,000 pies cuadrados.....	2	1,209	4%
Entre 200,001 y 500,000 pies cuadrados.....	42	13,111	44%
Entre 100,001 y 200,000 pies cuadrados	81	11,618	39%
Entre 50,000 y 100,000 pies cuadrados	45	3,578	12%
Menos de 50,000 pies cuadrados	7	234	1%
Total	177	29,750	100%

Propiedades excluidas

Prologis y las Afiliadas de Prologis seguirán siendo las propietarias y operadoras de 12 inmuebles industriales consistentes principalmente en Instalaciones Industriales Clase A, que tienen una ARB total de 3.2 millones de pies cuadrados. Estos inmuebles no serán aportados al Fideicomiso ni adquiridos por el mismo como parte de las Operaciones de Formación y la Oferta Global. Estos inmuebles, que están ubicados en los mercados de la Ciudad de México, Reynosa y Guadalajara, se encuentran en proceso de construcción o de arrendamiento, o bien, están sujetos a opciones. En la medida aplicable, la venta de estas instalaciones esta sujeta a nuestro derecho de preferencia con Prologis como se describe en “Políticas respecto a Ciertas Actividades – Políticas de Inversión – Derecho de Preferencia con Prologis”, ; en el entendido, que una asociación en participación (*joint venture*) entre Prologis México Fondo Logístico y las Afiliadas de Prologis son dueñas de 3 edificios de los 13 inmuebles mencionados anteriormente y que los mismos representan aproximadamente 628,000 pies cuadrados por lo que la venta de dichas instalaciones a nosotros requerirá aprobación previa del comité técnico de dicha asociación en participación (*joint venture*), para que podamos ejercer nuestro derecho de preferencia.

Administración de las propiedades

De conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Administración, el Administrador bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico, desempeñará ciertas funciones por cuenta del Fideicomiso por lo que toca a la operación y el mantenimiento habitual de nuestras propiedades, incluyendo el manejo del proceso de arrendamiento a clientes. Para una descripción de las funciones del Administrador y los honorarios pagaderos al mismo de conformidad con nuestro Contrato de Administración, véase la sección “Administración—El Administrador—Contrato de Administración”.

Inversiones en activos

Hemos efectuado inversiones de capital en nuestras propiedades a fin de incrementar el valor de las mismas y obtener rendimientos sobre dichas inversiones. El monto de las inversiones en activos está sujeto a cambios y fluctuaciones debido a varios factores, incluyendo las circunstancias concretas de cada

propiedad, los requisitos establecidos en los Contratos de Arrendamiento y acontecimientos externos tales como los desastres naturales o las condiciones climáticas.

La siguiente tabla muestra el monto de las inversiones en activos y mantenimiento que el Fideicomiso planea efectuar en relación con sus propiedades.

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
		(en millones)	
Estimado anual	USD\$9.8	USD\$8.1	USD\$8.1

Para una descripción de las inversiones efectuadas en relación con nuestro portafolio, véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Inversiones en activos”.

Desarrollo

Planeamos concentrarnos únicamente en Instalaciones Industriales Clase A que ya hayan sido desarrolladas, y únicamente nos dedicaremos a actividades de desarrollo, construcción o remodelación en la medida necesaria para efectuar mejoras o ampliaciones en las propiedades que formen parte de nuestro portafolio. Además, podemos desarrollar proyectos en los terrenos para fines de expansión de los que somos propietarios, sujetos al pago de un honorario por desarrollo a nuestro Administrador. Véase la sección “Administración—El Administrador—Contrato de Administración—Honorarios—Honorarios por desarrollo”. Sin embargo, podremos modificar esta disposición en el futuro —sujeto al consentimiento de los Tenedores de CBFIs— y evaluar posibles inversiones en el desarrollo y la remodelación de otros proyectos. El equipo directivo del Administrador cuenta con experiencia en todos los aspectos relacionados con el proceso de desarrollo, incluyendo la selección y el análisis de sitios, el diseño de proyectos y la administración de obras de construcción, por lo que esperamos aprovechar los beneficios derivados de esta experiencia al analizar cada operación.

Adquisiciones

Nos propondremos aprovechar la solidez de nuestro portafolio para cimentar nuestro crecimiento externo a través de los flujos de negocios que esperamos recibir como resultado de la capacidad de originación del Administrador y Prologis. Consideramos que la experiencia del Administrador y Prologis en la adquisición de bienes raíces, aunada a sus redes de administración de inmuebles y sus recursos en materia de arrendamiento, seguirán generando oportunidades de crecimiento. Además de estos recursos internos, el Administrador cuenta con relaciones de largo plazo con corredores de inversiones y administradoras independientes; y el esperamos que ello le proporcione acceso a nuevas oportunidades de adquisición debido a que frecuentemente dichas administradoras promueven inmuebles en representación de vendedores.

Ventas de activos

Para ser considerado como una FIBRA y conservar los beneficios fiscales derivados de dicho tratamiento, estamos sujetos con diversos requisitos, incluyendo abstenernos de vender ningún inmueble construido o adquirido por el mismo durante un período de cuando menos cuatro años contados a partir de la conclusión de su construcción o de su adquisición, según sea el caso. Sin embargo, el Comité Técnico podrá tomar la decisión de vender un inmueble durante dicho período si determina que dicha venta redundaría en beneficio de los Tenedores de CBFIs. En el supuesto de que vendamos algún

inmueble durante este período, podría verse expuesto a consecuencias fiscales adversas que harían menos deseable efectuar dicha venta.

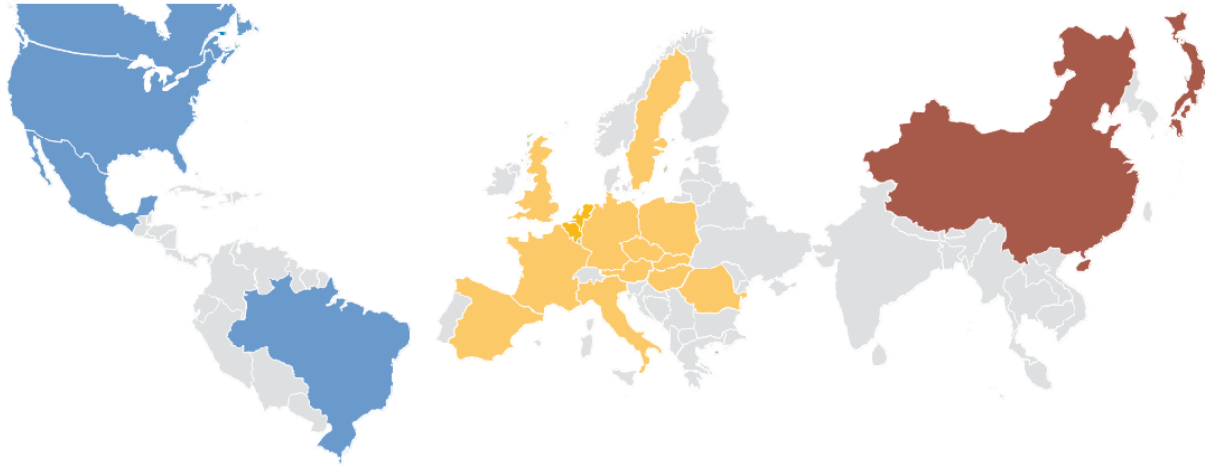
Aunque nuestra estrategia a largo plazo involucra la adquisición de activos con miras a conservarlos por un largo tiempo, evaluaremos continuamente las ventas oportunistas de inmuebles, incluyendo en caso de que:

- la venta del activo en cuestión y el reajuste de nuestro portafolio le reditúe beneficios en términos de diversificación;
- existan indicios de que dicho activo ha generado el máximo nivel de rendimientos que podía generar; y
- la canalización de los recursos derivados de dicha venta, al aprovechamiento de oportunidades de adquisición, desarrollo o remodelación, le ofrezca la posibilidad de obtener mayores rendimientos.

La decisión con respecto a la venta o enajenación de un determinado activo se tomará tras la evaluación de todos los factores relevantes, incluyendo la situación económica imperante, con miras a maximizar los rendimientos para los Tenedores de CBFIs. Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de venta de activos”.

Patrocinio de Prologis

Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido en Estados Unidos que se cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York y que al 31 de marzo de 2014 tenía una capitalización de mercado de USD\$20.4 mil millones. Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de marzo de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como único propietario o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 574 millones de pies cuadrados (53.3 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

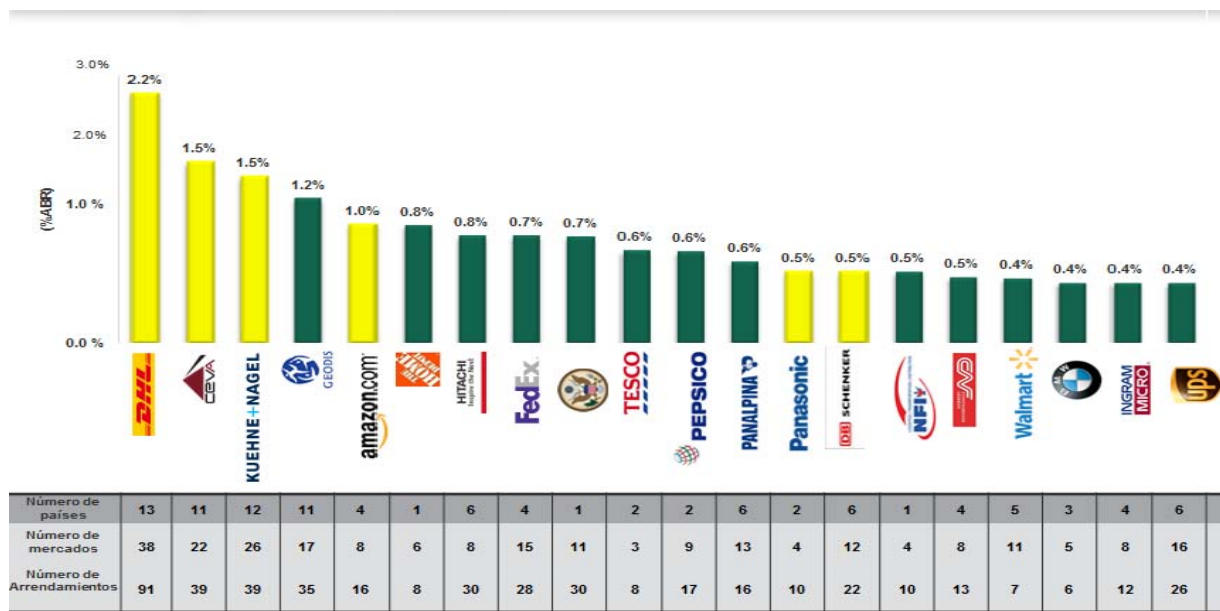


	América	Europa	Asia	Total
	Total	Total	Total	Total
Portafolio total (millones de pies cuadrados)	381	152	41	574
Desarrollo - TEI (\$mm)	USD\$1,126	USD\$440	USD\$755	USD\$2,321
Terreno (acres)	7,130	2,814	168	10,112

(1) Promedio ponderado basado en el total de ARB

Prologis cuenta con 31 años de experiencia en la administración de fideicomisos dedicados a invertir exclusivamente en bienes raíces con la ayuda de sus propios expertos a nivel local en el continente americano, Europa y Asia. Al 31 de marzo de 2014, Prologis tiene bajo administración capital privado por un monto de USD\$27.3 mil millones a través de 15 fondos diversificados en términos geográficos.

Esperamos beneficiarnos de la relación de clientes globales de Prologis. El siguiente cuadro hace referencia a las 20 mayores relaciones globales de clientes de Prologis, con los arrendatarios mexicanos resaltados al 31 de marzo de 2014:



Fuente: Prologis, los clientes resaltados en amarillos, son clientes actuales en México.

Prologis pretende mantener una participación en nuestro fideicomiso a largo plazo y una participación en nuestros CBFIs, siempre y cuando una de sus afiliadas sea el Administrador.

Régimen legal

General

Nuestros inmuebles están sujetos a diversas leyes, reglamentos y normas. Consideramos que contamos con las aprobaciones y permisos necesarios para operar cada una de sus propiedades y nos encontramos en cumplimiento con la legislación aplicable.

Aspectos ambientales

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente (la "LGEEPA"), que establece el marco general aplicable a la preservación, remediación y protección del ambiente en México. Las disposiciones emitidas al amparo de la LGEEPA abarcan áreas tales como el planeamiento ecológico, la evaluación de los riesgos y el impacto ambiental, la contaminación aérea, las áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo.

Nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, entre otras, así como a diversas Normas Oficiales Mexicanas que complementan la legislación en materia ambiental.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales responsables de la vigilancia, ejecución, formulación e implementación de las políticas ambientales en México, incluyendo el otorgamiento de autorizaciones de impacto ambiental para participar en ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de agua residual en zonas federales. Además,

los gobiernos estatales pueden promulgar leyes y reglamentos ambientales con respecto a las cuestiones que se encuentran bajo sus respectivas jurisdicciones, siempre y cuando no estén expresamente reservadas al gobierno federal. Las disposiciones locales pueden ser implementadas y aplicadas a nivel municipal. Las autoridades estatales y federales están facultadas para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales contra quienes violen la legislación ambiental aplicable, y pueden suspender los desarrollos que no cumplan con dichas disposiciones.

México es parte de varias convenciones y tratados internacionales en materia de protección ambiental. Estas convenciones internacionales, una vez ratificadas por el senado, tienen fuerza de ley. De conformidad con el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte (ACAAN), un acuerdo lateral del TLCAN, cada uno de los países que son parte del TLCAN, incluyendo México, debe cerciorarse de la debida aplicación de sus leyes y reglamentos ambientales. En tanto que el ACAAN no faculta a ninguna de las autoridades ambientales de los países firmantes a aplicar la legislación ambiental de otro país, en el supuesto de que un miembro del TLCAN no haga valer sus leyes ambientales podrá verse sujeto a un procedimiento de resolución de conflictos al amparo del ACAAN y, en consecuencia, exponerse a sanciones pecuniarias y, en ciertos casos, a la suspensión de los beneficios del TLCAN.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales. Consideramos que nuestras operaciones cumplen en todo sentido significativo con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

Seguros

Contamos con cobertura de seguros con respecto a nuestros inmuebles e instalaciones, incluyendo cobertura contra daños en bienes y pérdida de rentas debido a siniestros tales como incendios, tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo, así como cobertura de seguros por responsabilidad comercial general y responsabilidad ambiental, en los términos y por los montos que considera apropiados y razonables desde el punto de vista comercial y apropiados y razonables para sus Instalaciones Industriales. Nuestras pólizas de seguro contienen las especificaciones y están sujetas a los límites asegurados acostumbrados para otros inmuebles, actividades y mercados similares. Existen algunos riesgos de pérdida que no están asegurados o no pueden asegurarse por completo—incluyendo las pérdidas derivadas de inundaciones, terremotos, guerras, actos de terrorismo o insurrecciones—debido a que consideramos que la contratación de los seguros respectivos es incosteable o no es prudente por motivos económicos.

La cobertura de seguros sobre nuestros bienes se mantiene a través de una combinación de aseguradoras comerciales, operaciones de auto seguro y una aseguradora cautiva perteneciente a Prologis. Sin embargo, aunque estemos asegurados, los daños sufridos por las instalaciones, el equipo, la maquinaria o los edificios podrían tener un efecto adverso significativo en nuestra situación financiera y los resultados de operación o en la administración habitual de nuestros bienes sufran trastornos. Para mayor información al respecto, véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con las actividades y operaciones del Fideicomiso.

Competencia

El sector industrial en México se encuentra altamente fragmentado e incluye un gran número de participantes locales y regionales. Muchos de los desarrolladores industriales locales actuales son empresas familiares que no están bien posicionadas para atender la demanda actual y futura, debido principalmente a la insuficiencia de acceso a capital. Sin embargo, recientemente, han incursionado en el mercado inversionistas inmobiliarios con altos niveles de capitalización, incluyendo FIBRAs cotizados entre el público y fondos de inversión institucionales provenientes principalmente de los Estados Unidos,

lo cual ha dado lugar a un incremento en el nivel de competencia dado que las inversiones en inmuebles industriales en México se han vuelto atractivas en relación con otras formas de inversión.

Actualmente, nuestros principales competidores son Terrafina, FIBRA Macquarie México, FIBRA Uno, Corporate Properties of the Americas, Finsa, Intramerica Real Estate Group y Vesta. Los principales aspectos en los que se basa la competencia son la renta, la ubicación, los servicios suministrados, el tipo de instalaciones ofrecidas y la condición de las mismas. En el supuesto de que nuestros competidores ofrezcan espacio a rentas más bajas que las imperantes en el mercado o que las cobradas actualmente por nosotros, o inmuebles mejor ubicados o que formen parte de instalaciones de mejor calidad, podríamos perder clientes potenciales y vernos obligados a reducir nuestras rentas para poder conservar a nuestros inquilinos tras el vencimiento de sus contratos. Esperamos que en el futuro también se enfrente a competencia de parte de nuevos participantes que incursionen en el mercado inmobiliario. Véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con las actividades y operaciones del Fideicomiso—La fuerte competencia podría ocasionar una disminución en nuestros niveles de ocupación y las rentas aplicables a nuestros inmuebles, además de limitar nuestras oportunidades de inversión”.

Oficinas

Nuestras oficinas principales están ubicadas en Av. Prolongación Paseo de la Reforma, 1236, Piso 9, 05348 México, D.F. El número de teléfono de dichas oficinas es el (55) 1105-2900.

Empleados

No tenemos empleados. Las funciones que normalmente serían desempeñadas por empleados están a cargo del Administrador y de otras entidades contratadas periódicamente por el Fideicomiso o en representación del mismo. Véase la sección “Administración—El Administrador”.

Procedimientos legales

Ni nosotros, ni las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial, ni nuestro Administrador están involucrados actualmente en ningún litigio significativo y, hasta donde es de nuestro conocimiento, no existe amenaza de algún litigio en nuestra contra, en contra de la propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial, o en contra del Administrador. Es posible que de tiempo en tiempo nosotros y el Administrador nos veamos involucrados en litigios como parte del curso habitual de nuestras operaciones.

ACERCA DE LAS FIBRAS

General

Una “FIBRA” es un vehículo de inversión dedicado a la adquisición y el desarrollo de bienes raíces en México con la intención de arrendar dichos bienes. De conformidad con la ley, las FIBRAS deben crearse en virtud de un contrato de fideicomiso.

Con la introducción de las FIBRAS como vehículos de inversión en México en 2004 y el establecimiento de un régimen fiscal especial para los mismos, México introdujo un nuevo tipo de valor para inversionistas tanto institucionales como individuales. La estructura legal de las FIBRAS se deriva de las reformas promulgadas a lo largo de varios años a (i) diversas disposiciones de la legislación en materia fiscal; (ii) las disposiciones aplicables a la celebración de operaciones con valores; (iii) el régimen de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES) para permitir que las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (SIEFORES) inviertan en FIBRAS; y (iv) la Resolución Miscelánea Fiscal promulgada anualmente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En particular, las disposiciones promulgadas recientemente en relación con el régimen fiscal de las AFORES clasifican a las FIBRAS como “instrumentos estructurados”. Como resultado, las SIEFORES pueden invertir en CBFIs emitidos por FIBRAS, sujeto a sus respectivas limitaciones de inversión. Además, algunos fondos de pensiones privados pueden invertir hasta el 10% de sus reservas en CBFIs emitidos por FIBRAS, sujeto al cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

	FIBRAS mexicanas	REITs de EE.UU.
Distribución de resultados fiscales	<ul style="list-style-type: none">Deben distribuir anualmente a los inversionistas por lo menos el 95% del Resultado Fiscal de la FIBRA correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior y el intermediario financiero deberá efectuar una retención de ISR a la tasa del 30% sobre el Resultado Fiscal distribuido. <p>Cuando el resultado de un ejercicio fiscal sea mayor que los montos efectivamente distribuidos por las FIBRAS a los Tenedores de los CBFIs, se requiere que la FIBRA pague ISR por cuenta de los Tenedores por la diferencia, a una tasa del 30% y el ISR así pagado por la FIBRA podrá ser acreditado por los Tenedores de los CBFIs que reciban posteriormente esa diferencia, en la medida en que el Resultado Fiscal esté sujeto a ISR para los tenedores de los CBFIs, sin dar lugar a una obligación de retención por la FIBRA respecto a dicha diferencia.</p>	Generalmente, deben distribuir anualmente a los inversionistas, por lo menos el 90% del ingreso neto gravable, con ciertos ajustes.

Requisitos de Inversión	<ul style="list-style-type: none"> • Deben invertir por lo menos el 70% de sus activos totales en (i) propiedades destinadas al arrendamiento, (ii) derechos a recibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichas propiedades, o (iii) préstamos para la construcción o adquisición de propiedades destinadas al arrendamiento o garantizados por una hipoteca. <p>Las propiedades construidas o adquiridas por la FIBRA deben ser arrendadas o destinadas para ser arrendadas y no pueden ser vendidas por la FIBRA dentro de un periodo de cuatro años después de la terminación de la construcción o de la adquisición de la propiedad respectiva, para poder retener los beneficios fiscales de la FIBRA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generalmente, deben derivar por lo menos el 75% de sus activos totales en activos inmobiliarios (incluyendo capital y deuda), valores gubernamentales y efectivo. • Generalmente, deben derivar por lo menos el 75% de sus ingresos brutos de ciertas fuentes relacionadas con bienes inmuebles y deben derivar por lo menos el 95% de sus ingresos brutos de dichas fuentes relacionadas con bienes inmuebles y otras fuentes de ingreso pasivo. • Generalmente, sujeto a un impuesto punitivo del 100% sobre la venta de propiedades, que no sean propiedades en remate judicial, es decir "reservada primariamente para su venta a clientes en el curso ordinario del negocio".
Otras Consideraciones	<ul style="list-style-type: none"> • Las personas físicas que sean Tenedores residentes en México y los Tenedores residentes en el extranjero que no tengan un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, estarán exentos del pago del impuesto sobre la renta sobre la ganancia derivada de la venta de CBFIs emitidos por la FIBRA si la venta correspondiente se hace a través de la BMV u otros mercados de valores reconocidos. <p>Las FIBRAS se consideran vehículos transparentes ("pass through") para efectos fiscales mexicanos y el fiduciario de la FIBRA es responsable de calcular el Resultado Fiscal de la FIBRA para cualquier ejercicio fiscal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • No más del 25% de los activos pueden ser acciones de subsidiarias gravables del REIT. <p>Para propósitos del impuesto federal sobre la renta de los E.U., un REIT calcula su ingreso gravable a nivel del REIT en forma similar a la de una corporación de los E.U. Sin embargo, a diferencia de una corporación, el REIT tiene derecho a una deducción por dividendos pagados.</p>

Principales beneficios de las inversiones en FIBRAS en comparación con otras inversiones

Creemos que los principales beneficios derivados de invertir en FIBRAS (en comparación con otras inversiones) son:

- el potencial de apreciación del capital representado por los CBFIs a medida que aumenta el valor de los bienes raíces pertenecientes a la FIBRA;
- el acceso al mercado inmobiliario mexicano como alternativa de inversión a través de un valor líquido y con un precio de mercado fácilmente identificable;
- una mayor diversificación en cuanto a exposición geográfica, tipo de bienes y número de Arrendatarios, para los inversionistas que buscan invertir en el mercado inmobiliario mexicano o para el portafolio de inversiones de cualquier inversionista en general;
- las FIBRAS pueden servir como vehículo para atraer inversión extranjera a México; y
- los beneficios fiscales aplicables.

Las FIBRAS estimulan el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano al representar un vehículo a través del cual los inversionistas tanto institucionales como individuales pueden tener acceso a

dicho mercado, sirviendo como fuente de liquidez para los desarrolladores e inversionistas y contribuyendo a la diversificación de los riesgos inmobiliarios asumidos por los inversionistas.

Consideramos que las FIBRAs que se cotizan en la BMV ofrecen varios beneficios fiscales, incluyendo el hecho de que algunos inversionistas en dichos instrumentos no están sujetos al impuesto sobre la renta y el que los inversionistas que cumplen con ciertos requisitos establecidos en la legislación fiscal (incluyendo las personas físicas residentes en México, las entidades exentas de impuestos y las personas de nacionalidad extranjera) no están sujetos a impuestos en relación con las operaciones con CBFIs celebradas en el mercado secundario. Para mayor información al respecto, véase la sección “Régimen Fiscal—Ciertas consideraciones en materia del impuesto sobre la renta en México”.

Transmisiones de CBFIs

Nuestros CBFIs serán cotizados en la BMV y serán listados bajo la Sección VII del registro mantenido por dicha bolsa que está relacionado con FIBRAs. El intercambio de nuestros CBFIs se llevará a cabo usando los mecanismos de subasta de la BMV y serán elegibles para contar con un formador de mercado designado.

Como una FIBRA, nuestros CBFIs estarán sujetos a ciertas reglas que tendrán que ser satisfechas para que podamos obtener y mantener el registro de nuestros CBFIs en la BMV, todos los cuales tenemos la intención de cumplir durante el plazo de vigencia de la FIBRA. Dichas reglas incluyen, entre otras, las siguientes:

- Que el número de valores distribuido entre el gran público inversionista represente por lo menos el 15% del Patrimonio del Fideicomiso. Con posterioridad, el mantenimiento del listado en la BMV requiere que se mantenga colocado entre el público inversionista valores que representen por lo menos el 12% del Patrimonio del Fideicomiso.
- Los CBFIs deberán colocarse inicialmente entre al menos 200 inversionistas que no estén relacionados entre sí y que no estén relacionados con las Entidades de Aportantes que aportaron los inmuebles a la FIBRA. Posteriormente, para mantener el listado, los CBFIs deberán estar en poder de cuando menos 100 inversionistas que no estén relacionados entre sí y que no estén relacionados con las Entidades de Aportantes que aportaron los inmuebles a la FIBRA.
- El Contrato de Fideicomiso deberá cumplir con ciertos requisitos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, establecer que el Fideicomiso contará con un Comité Técnico integrado en todo momento por cuando menos el 25% de miembros independientes; y establecer que todo Tenedor de CBFIs (o grupo de Tenedores de CBFIs) que represente en su conjunto el 10% de los CBFIs en circulación tendrá derecho a nombrar a un miembro de dicho Comité Técnico.

ESTRUCTURA Y FORMACIÓN

Panorama general

Fuimos constituidos en México bajo la forma de un fideicomiso irrevocable el 13 de agosto de 2013. En forma simultánea al cierre de la Oferta Global y sujeto a que se lleve a cabo dicho cierre, también llevaremos a cabo el cierre de las Operaciones de Formación, en virtud de las cuales:

- celebraremos los Convenios de Aportación con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales las Entidades Aportantes nos aportarán, al Fideicomiso Subsidiario, sus derechos de propiedad sobre los inmuebles que integrarán nuestro Portafolio Inicial, que está integrado por 177 propiedades industriales ubicadas en México, a cambio de una contraprestación pagadera en efectivo y/o CBFIs.
- a su vez, las Entidades Aportantes distribuirán a sus inversionistas originales la porción en efectivo de la citada contraprestación y la porción representada por CBFIs;
- asumiremos ciertas deudas actuales relacionadas con los inmuebles que nos serán aportados;
- celebraremos nuestro Contrato de Administración con nuestro Administrador; y
- dispondremos de aproximadamente USD\$58.4 millones del Crédito Revolvente. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Obligaciones y compromisos contractuales—Obligaciones con nuestros acreedores - Crédito Revolvente”.

Financiamos la adquisición de nuestro Portafolio Inicial con los recursos derivados de la Oferta Global y mediante una disposición de fondos con cargo al Crédito Revolvente. Tras el cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, seremos los únicos beneficiarios de los derechos de propiedad de nuestro Portafolio Inicial y estaremos a cargo de su manejo y administración.

Nuestra creación

Tenemos planeado cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una FIBRA para efectos del impuesto sobre la renta a partir del ejercicio fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2014. Prevemos que antes del cierre de la Oferta Global, el Servicio de Administración Tributaria confirmará que el último proyecto de nuestro Contrato de Fideicomiso cumple con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y, por tanto, con lo dispuesto por el artículo 188 de dicha ley, que establece el régimen aplicable a las FIBRAS y, por tanto, a nosotros.

Nuestra estructura

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro fiduciario será Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador será Prologis Property México, S.A. de C.V., una Afiliada de Prologis, que tendrá a su cargo la administración diaria de nuestro fideicomiso. En términos generales, el Fiduciario actuará en nuestra representación exclusivamente con base en las instrucciones que reciba del Administrador, con la salvedad de que existen algunos asuntos que deben ser aprobados por el Comité Técnico o por los Tenedores de nuestros CBFIs. El manejo de las operaciones diarias de nuestras

propiedades estará a cargo del Administrador. Para mayor información al respecto, véanse las secciones “Administración” y “Descripción de nuestros CBFIs y de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable”. Seremos los únicos beneficiarios de los derechos de propiedad de nuestros inmuebles y mantendremos dichos derechos a través de fideicomisos (incluyendo fideicomisos de garantía), sujeto a cualesquiera gravámenes constituidos en favor de nuestros acreedores. El Comité Técnico estará integrado por varios ejecutivos del Administrador. Véase la sección “Ciertas relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas”.

Aportación de nuestro Portafolio Inicial de bienes raíces

Hasta la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, la propiedad y administración de las 177 propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, corresponderán directa o indirectamente a las Entidades Aportantes. Con anterioridad al cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, las Entidades de Aportantes pertenecían a ciertas afiliadas de Prologis y a otros inversionistas independientes (en conjunto, los “Inversionistas Precedentes”).

La siguiente tabla muestra el número de inmuebles que nos serán aportados por cada uno de las Entidades Aportantes de conformidad con los Convenios de Aportación, así como el porcentaje de participación mantenido por Prologis en cada una de las Entidades Aportantes ya sea directamente o a través de sus afiliadas.

Entidad Aportante	Número de inmuebles que nos serán aportados⁽¹⁾	Participación de Prologis en la Entidad Aportante⁽²⁾
Prologis, Inc.....	65	100.00%
Prologis México Fondo Logístico	39	20.00%
ProLogis MX Fund L.P.	73	20.00%
Total	177	

(1) La Entidad Aportante correspondiente es titular de la totalidad de los derechos de propiedad de estos inmuebles.

(2) El porcentaje restante, en su caso, pertenece a inversionistas independientes.

Convenios de aportación

De conformidad con los Convenios de Aportación, las Entidades Aportantes aportarán sus derechos fideicomisarios sobre Fideicomisos de Inversión, indirectamente a través del Fideicomiso Subsidiario de nuestro Fideicomiso, a cambio de una contraprestación o precio de compra total consistente en 341,924,796 CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso y un pago en efectivo de USD\$278,101,046 millones. Los Convenios de Aportación están sujetos a ciertos términos y condiciones, incluyendo el cierre de la Oferta Global; y, además, incluyen las declaraciones y garantías con respecto a nuestro Portafolio Inicial, habituales en operaciones inmobiliarias similares. Véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con la tenencia de nuestros CBFIs”. Tras el cierre de la Oferta Global y el vencimiento del plazo para el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación, los Inversionistas Precedentes, en conjunto, serán titulares de CBFIs representativos de aproximadamente el 9.1% de nuestra capitalización, asumiendo que los Intermediarios Colocadores y los compradores iniciales no ejerzan sus Opciones de Sobreasignación (o del 8.6% de nuestra capitalización, si los Intermediarios Colocadores y los Compradores Iniciales ejercen la totalidad de sus Opciones de Sobreasignación).

Propiedades excluidas

Prologis y las Afiliadas de Prologis seguirán siendo las propietarias y operadoras de 12 inmuebles industriales consistentes principalmente en Instalaciones Industriales Clase A, que tienen una ARB total de 3.2 millones de pies cuadrados. Estos inmuebles no serán aportados al Fideicomiso ni adquiridos por el mismo como parte de las Operaciones de Formación y la Oferta Global. Estos inmuebles, que están ubicados en los mercados de la Ciudad de México, Reynosa y Guadalajara, se encuentran en proceso de construcción o de arrendamiento, o bien, están sujetos a opciones. La venta de estas instalaciones esta sujeta a nuestro derecho de preferencia con Prologis como se describe en “Políticas respecto a Ciertas Actividades – Políticas de Inversión – Derecho de Preferencia con Prologis”; en el entendido, que una asociación en participación (*joint venture*) entre Prologis México Fondo Logístico y las Afiliadas de Prologis son dueñas de 3 edificios de los 13 inmuebles mencionados anteriormente y que los mismos representan aproximadamente 628,000 pies cuadrados por lo que la venta de dichas instalaciones a nosotros requerirá aprobación previa del comité técnico de dicha asociación en participación (*joint venture*), para que podamos ejercer nuestro derecho de preferencia.

Pago de Cierta Endeudamiento Relacionado con las Propiedades Aportadas

A la fecha del presente Prospecto, aproximadamente USD\$58.8 millones estaban pendientes de pago bajo el Crédito Prologis. El interés anual del Crédito Prologis es pagadero a la tasa LIBOR de uno, dos, tres, seis o, sujeto a disponibilidad del acreditante, nueve o doce meses, mas 175 puntos base. El Crédito Prologis esta programado para vencer en julio 28 de 2014; en el entendido, que mientras no ocurra una causa de incumplimiento o que exista una potencial causa de incumplimiento, el acreditante podrá extender el plazo de vencimiento hasta julio 28 de 2015, previa entrega de un aviso de extensión y pago de una tasa de extensión con base en los compromisos máximos del crédito. Tenemos la intención de pagar el Crédito Prologis en su totalidad con los recursos de la Oferta Global.

Asunción de ciertas deudas relacionadas con las Propiedades Aportadas

Prevemos que los acreedores del Crédito Pru-Met, el Crédito Metlife 1, el Crédito Metlife 2, el Crédito Prudential y el Crédito Argenta, que están garantizados con algunas de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, otorgarán su consentimiento para que los Fideicomisos de Inversión asuman dichos créditos en los términos y condiciones que se encuentran vigentes actualmente. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Obligaciones y compromisos contractuales—Obligaciones con acreedores”.

Nuevo contrato de crédito revolvente con Citibank, N.A.

Celebraremos un contrato de Crédito Revolvente por la cantidad de USD\$250.0 millones para financiar nuestra estrategia de crecimiento y para propósitos corporativos en general. Esperamos contar con una cantidad inicial de USD\$58.4 millones del Crédito Revolvente de manera simultánea con la consumación de nuestras Operaciones de Formación y la Oferta Global.

Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Obligaciones y compromisos contractuales—Obligaciones con acreedores - Crédito Revolvente”.

Valuación de nuestro Portafolio Inicial

Con anterioridad a la Oferta Global, Prologis y los demás inversionistas que participan en los Fideicomisos de Inversión que nos aportarán las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, determinaron el monto de la contraprestación pagadera por dichas propiedades con base en la parte proporcional del valor neto de los activos imputable a cada Inversionista Precedente al 31 de marzo de 2013. El valor neto de los activos imputable a cada inversionista precedente se calculó con base en el valor razonable de los activos, pasivos y deuda a nivel de las propiedades. En el proceso de valuación de nuestro Portafolio Inicial no se asignó mayor importancia a ningún factor en especial que a cualquier otro.

Contraprestación pagadera en relación con nuestro Portafolio Inicial

A cambio de la aportación del 100% de los derechos de propiedad de nuestro Portafolio Inicial a nuestro fideicomiso, pagaremos en efectivo un total de USD\$278,101,046 millones y emitiremos 341,924,796 CBFIs a un precio de oferta de \$27 por CBFI. El precio de compra de nuestro Portafolio Inicial se distribuirá entre las Entidades Aportantes en los términos indicados en la siguiente tabla.

Fideicomitente	ARB total (en miles de pies cuadrados) ⁽¹⁾	Pagos en Efectivo		CBFIs Emitidos ⁽²⁾		Valor Total de la Consideración ⁽²⁾⁽³⁾	
		(pesos)	(dólares)	(pesos)	(dólares)	(pesos)	(dólares)
Prologis, Inc.	12,685	—	—	7,756.7	601.6	7,756.7	601.6
Prologis México Fondo Logístico.....	7,564	2,715.6	210.6	—	—	2,715.6	210.6
ProLogis MX Fund L.P.....	9,500	851.9	66.1	1,475.3	114.4	2,327.2	180.5
Total	29,749	3,567.5	276.7	9,232.0	716.0	12,799.5	992.6

(1) Al 31 de marzo de 2014.

(2) Con base en un precio de oferta de \$27.00 por CBFI.

(3) Montos en Dólares han sido convertidos al tipo de cambio de 12.8944 Pesos por USD\$1.00, el tipo de cambio publicado 19 de mayo de 2014 por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al Día Hábil siguiente al de su determinación. Véase "Tipo de Cambio".

Los inversionistas de Prologis México Fondo Logístico, conforme a los documentos de dicho fondo y la autorización de los propios inversionistas para la venta de los inmuebles de dicho fondo a nuestro Fideicomiso, recibirán efectivo como contraprestación por dicha venta, y no podrán recibir CBFIs. Dichos inversionistas podrán destinar dicho efectivo a adquirir CBFIs en la Oferta en México al mismo precio de compra que el resto de los inversionistas en dicha Oferta en México. Considerando que dichos inversionistas podrán reinvertir el efectivo recibido por la venta de los inmuebles en CBFIs y a efecto de que tengan un efecto económico similar al que habrían tenido si hubiesen recibido CBFIs en lugar de efectivo como contraprestación por la venta de dichos inmuebles, los Intermediarios Colocadores y los Compradores Iniciales, a través de Citigroup Global Markets Inc otorgarán a dichos inversionistas el derecho a recibir un pago en efectivo equivalente a la comisión por intermediación pagada por ellos a los Intermediarios Colocadores que corresponda a los CBFIs adquiridos por los mismos con dicho efectivo.

Procedimientos de cierre

Nuestro Portafolio Inicial será adquirido directa o indirectamente por ciertos fideicomisos constituidos con el objeto de adquirir dicho Portafolio Inicial (los "Fideicomisos de Inversión"). Las Entidades

Aportantes aportarán las propiedades directa o indirectamente a los Fideicomisos de Inversión, algunos de los cuales son fideicomisos de garantía o tienen constituidos gravámenes en beneficio de nuestros acreedores. Los Fideicomisos de Inversión han asumido todas las obligaciones de pago derivadas de los financiamientos obtenidos por las Entidades Aportantes en relación con sus respectivas propiedades, que seguirán estando afectas en garantía de dichos financiamientos. De conformidad con las Operaciones de Formación y sujeto a la condición suspensiva de que se lleve a cabo el cierre de la Oferta Global: (i) las Entidades Aportantes nos cederán sus derechos fideicomisarios bajo los Fideicomisos de Inversión que sean propietarios de las propiedades a cambio de una contraprestación consistente en USD\$278,101,046 en efectivo y 341,924,796 CBFIs; (ii) a su vez, las Entidades Aportantes distribuirán a los Inversionistas Precedentes la porción en efectivo y la porción en CBFIs de dicha contraprestación; (iii) usaremos parte de los recursos de la Oferta Pública para pagar en su totalidad el Crédito Prologis; y (iv) nosotros dispondremos de una porción del Crédito Revolvente. Como beneficiarios de los derechos de propiedad de nuestro Portafolio Inicial a través del Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión, seremos los titulares de dichos derechos de propiedad y estaremos a cargo del desarrollo y la administración de los inmuebles.

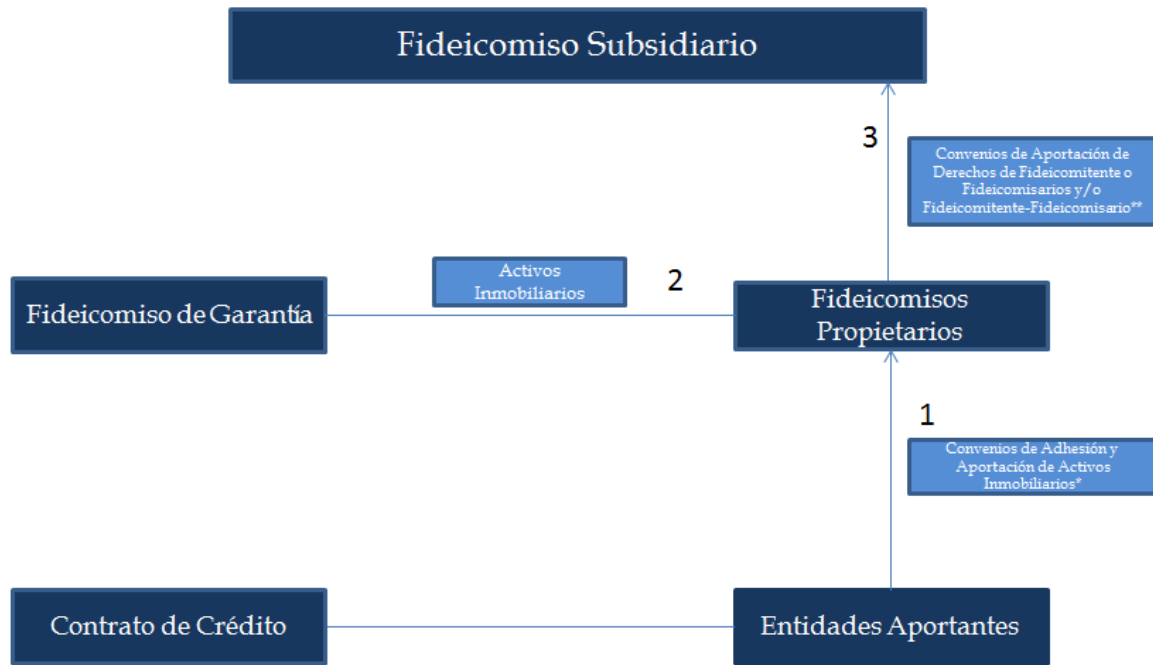
Consecuencias de la Oferta Global y las Operaciones Constitutivas

El cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación tendrá las siguientes consecuencias:

- nos convertiremos en el único y exclusivo beneficiario indirecto de los derechos de propiedad sobre cada uno de los inmuebles integrantes de nuestro Portafolio Inicial, sujeto a los gravámenes constituidos en favor de nuestros acreedores;
- esperamos haber incurrido en deudas por un monto total de USD\$615.1 millones, incluyendo (i) USD\$556.7 millones en deuda incurrida previamente por las propiedades aportadas a nuestro fideicomiso y (ii) la disposición esperada de aproximadamente USD\$58.4 millones con cargo a nuestro Crédito Revolvente, quedando en posibilidad de disponer de aproximadamente USD\$191.6 millones restantes;
- los inversionistas que adquieran CBFIs a través de la Oferta Global serán titulares de el 43.0% de nuestros CBFIs en circulación (asumiendo que los Intermediarios Colocadores y los Compradores Iniciales no ejercen sus opción de sobreasignación) y 46.5% si ejercen todas dichas opciones; y
- los Inversionistas Precedentes serán titulares, en conjunto, de 9.1% de nuestros CBFIs en circulación (asumiendo que los Intermediarios Colocadores y los Compradores Iniciales no ejercen sus opciones de sobreasignación).

Los siguientes diagramas muestran las operaciones de aportación de los inmuebles que formarán parte del nuestro Portafolio Inicial al Fideicomiso, así como nuestra estructura organizacional una vez que se lleve a cabo la oferta pública de los CBFIs y se hayan concluido nuestras operaciones de formación.

Inmuebles Aportados a un Fideicomiso de Garantía



*Sujeto a la condición suspensiva de que (a) se lleve a cabo la Oferta Global, y (b) se pague el precio de compra de los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario.

**Sujeto a la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de CBFIs, según conste en el Aviso de Colocación.

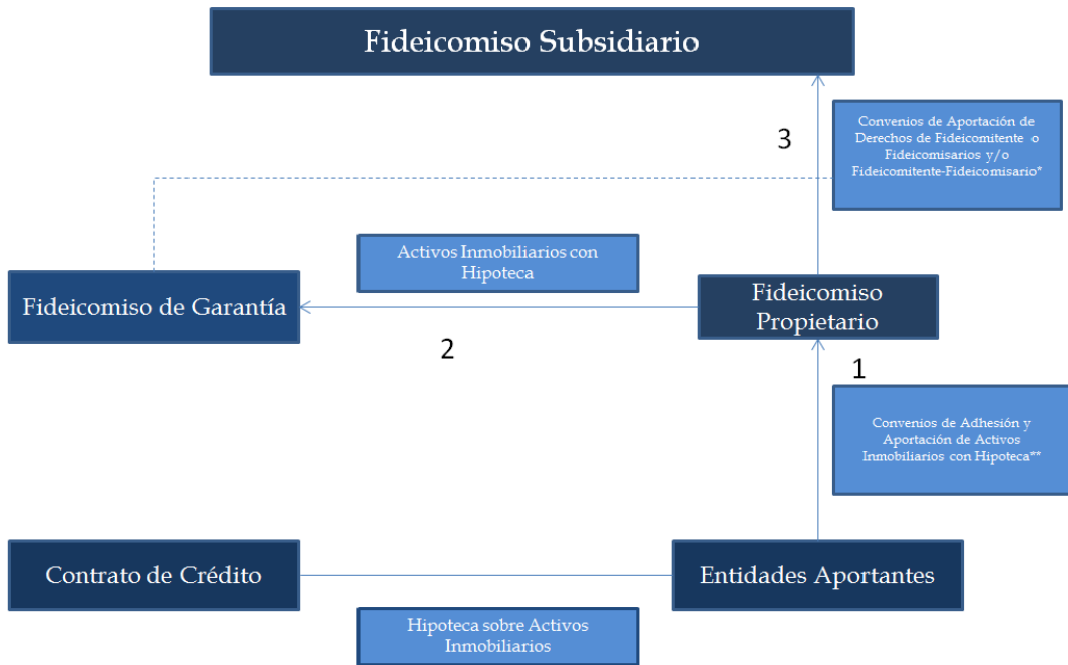
Inmuebles sin gravamen



*Sujeto a la condición suspensiva de que (a) se lleve a cabo la Oferta Global, y (b) se pague el precio de compra de los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario.

**Sujeto a la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de CBFIs, según conste en el Aviso de Colocación.

Inmuebles Garantizados con Hipoteca



*Sujeto a la condición suspensiva de que (a) se lleve a cabo la Oferta Global, y (b) se pague el precio de compra de los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario.
 **Sujeto a la condición suspensiva consistente en que se haya consumado la oferta pública inicial de CBFIs, según conste en el Aviso de Colocación.

Panorama general de la Estructura



A continuación una lista que incluye las principales características de los principales inmuebles industriales que conformarán el Patrimonio del Fideicomiso una vez que haya ocurrido el cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación:

Codigo	Edificio	Area Rentable (SF)	Mercado	Ubicación	Dirección
gd100101	El Salto Dist. Ctr. #1	355,209	Guadalajara	Jalisco	Carr. San Martin de las Flores, Tlaquepaque 45620
gd100102	El Salto Dist. Ctr. #2	67,812	Guadalajara	Jalisco	Carr. San Martin de las Flores, Tlaquepaque 45620
gd100103	El Salto Dist. Ctr. #3	224,388	Guadalajara	Jalisco	Carr. San Martin de las Flores, Tlaquepaque 45620
gd100108	El Salto DC #8	113,850	Guadalajara	Jalisco	Carr. San Martin de las Flores, Tlaquepaque 45620
gd100111	El Salto DC #11	155,162	Guadalajara	Jalisco	Carr. San Martin de las Flores, Tlaquepaque 45620
gd100201	Arbolada 1	95,507	Guadalajara	Jalisco	Km. 10.5 Carr. a El Castillo No. 10500, Municipio de El Salto, Guadalajara, JAL 45680
gd100202	Arbolada 2	101,804	Guadalajara	Jalisco	Km. 10.5 Carr. a El Castillo No. 10500, Municipio de El Salto, Guadalajara, JAL 45680
gd100203	Arbolada 3	142,012	Guadalajara	Jalisco	Km. 10.5 Carr. a El Castillo No. 10500, Municipio de El Salto, Guadalajara, JAL 45680
gd100301	Arrayanes 1	243,972	Guadalajara	Jalisco	Bldg 1 Blvd. Arrayanes No. 2, Fracc. San Jorge, Tlajocomulco de Zúñiga, JAL 45670
gd100302	Arrayanes 2	473,714	Guadalajara	Jalisco	Bldg 2 Blvd. Arrayanes No. 2, Fracc. San Jorge, Tlajocomulco de Zúñiga, JAL 45670
gd100304	Arrayanes #4	258,935	Guadalajara	Jalisco	Bldg 4 Blvd. Arrayanes No. 2, Fracc. San Jorge, Tlajocomulco de Zúñiga 45670
gd100401	Jalisco 1	183,288	Guadalajara	Jalisco	Parque Ind. Tecnológico, Camino al Iteso 8900, Tlaquepaque, JAL 45080
gd100402	Jalisco 2	150,435	Guadalajara	Jalisco	Parque Ind. Tecnológico, Camino al Iteso 8900, Tlaquepaque, JAL 45080
gd100403	Jalisco 3	166,708	Guadalajara	Jalisco	Parque Ind. Tecnológico, Camino al Iteso 8900, Tlaquepaque, JAL 45080
gd100404	Jalisco 4	112,955	Guadalajara	Jalisco	Predial: 098-1-67-0521-010-00-0000, Parque Ind. Tecnológico, Camino al Iteso 8900, Tlaquepaque, JAL 45080
gd100405	Jalisco 5	76,176	Guadalajara	Jalisco	Parque Ind. Tecnológico, Camino al Iteso 8900, Tlaquepaque, JAL 45080
gd100501	Los Altos 1	399,994	Guadalajara	Jalisco	Camino a El Castillo No. 2200, Col. Parque Industrial, Guadalajara, JAL 45680
gd100502	Los Altos 2	464,996	Guadalajara	Jalisco	Camino a El Castillo No. 2200, Col. Paque Industrial, Guadalajara, JAL 45680
gd100503	Los Altos 3	286,996	Guadalajara	Jalisco	Camino a El Castillo No. 2200, Col. Parque Industrial, Guadalajara, JAL 45680
gd100504	Los Altos Building 4	21,528	Guadalajara	Jalisco	Camino a El Castillo No. 2200, Guadalajara, JAL 45680
gd100601	Los Altos I	153,396	Guadalajara	Jalisco	Carretera a El Salto F-B 2200, Col. Parque Industrial, Guadalajara, JAL 45680
gd100602	Los Altos II	338,160	Guadalajara	Jalisco	Carretera a El Salto F-B 2200, Col. Parque Industrial, Guadalajara, JAL 45680
gd100603	Los Altos III	221,231	Guadalajara	Jalisco	Carretera a El Salto, Guadalajara, JAL 45680
gd100613	Los Altos IV	234,520	Guadalajara	Jalisco	Carretera a El Salto 2200, Guadalajara, JAL 45680
gd100701	El Bosque #1	159,000	Guadalajara	Jalisco	El Bosques Ind Pk, Periferico Sur, Guadalajara
que00101	Corregidora	95,948	Guadalajara	Queretaro	Lotes 30-A y 31, Tercera etapa del Pq. Ind. Finsa, Querétaro, QUE 76246
hrm00101	Dynatech Ind. Ctr. #1	48,078	Juarez	Sonora	Av. Obrero Mundial #9 Int. H., Hermosillo 83170
hrm00102	Dynatech II Ind. Ctr. #2	175,019	Juarez	Sonora	Blvd. Ignacio Salazar 717-A,, Hermosillo 83170
hrm00103	Dynatech III Ind. Ctr. #3	106,915	Juarez	Sonora	Av. Margarita Maza de Juarez, Hermosillo
jua00101	Salvarcar Ind. Ctr. #1	121,870	Juarez	Chihuahua	Circuito Interior Norte #460, Cd Juárez, Chihuahua 32575

jua00103	Salvarcar Ind Ctr #3	114,150	Juarez	Chihuahua	Circuito Interior #450, Cd Juárez, Chihuahua 32575
jua00104	Salvarcar Ind. Ctr. #4	96,170	Juarez	Chihuahua	Circuito Interior #1951, Cd. Juarez, Chih. 32575
jua00105	Salvarcar Ind Ctr #5	131,538	Juarez	Chihuahua	Calle Bufalo #351, Cd. Juarez, Chih. 32575
jua00106	Salvarcar Ind. Ctr. #6	73,150	Juarez	Chihuahua	Calle Bufalo #451, Cd. Juarez, Chih. 32575
jua00110	Salvarcar Ind. Ctr. #7	76,115	Juarez	Chihuahua	Calle Bufalo #551, Cd. Juarez, Chih. 32575
jua00201	Los Aztecas Ind. Ctr. #1	37,979	Juarez	Chihuahua	Alberto Garcia #1415, Juarez, Chih Mexico 32679
jua00202	Los Aztecas Ind. Ctr. #2	58,293	Juarez	Chihuahua	Parque Ind. Aztecas #1753, Cd Juarez 32679
jua00301	Ramon Rivera Lara Ind Ctr #1	125,216	Juarez	Chihuahua	Av. Ramon Rivera Lara #6132, Cd. Juarez, Chih. 32625
jua00302	Ramon Rivera Lara Ind. Ctr. #2	66,706	Juarez	Chihuahua	Av. Ramon Rivera Lara #5968, Cd. Juarez, Chih.
jua00401	Rio Bravo Ind. Ctr. #1	107,400	Juarez	Chihuahua	Enrico Fermi #1351 Esq M Cata, Cd. Juarez, Chih. 32550
jua00501	Del Norte #1	205,200	Juarez	Chihuahua	Blvd M Talamas Camandari 10150, Cd. Juarez, Chih 32575
jua00502	Del Norte #2	87,110	Juarez	Chihuahua	Blvd M Talamas Camandari 10100, Cd. Juarez 32575
jua00503	Del Norte #3	87,110	Juarez	Chihuahua	Blvd M Talamas Camandari 10050, Cd. Juarez, Chih. 32575
jua00601	Independencia Ctr. #1	100,000	Juarez	Chihuahua	Av. Santiago Troncoso #941, Cd. Juarez, Chih. 32599
jua00602	Independencia Ctr. #2	108,000	Juarez	Chihuahua	Av. Santiago Troncoso #931, Cd. Juarez, Chih. 32599
jua00603	Independencia Ctr. #3	180,000	Juarez	Chihuahua	Calle Jumanos #940, Cd Juarez, Chih. 32599
jua00704	Independencia Ctr. #4	115,600	Juarez	Chihuahua	Calle Jumanos # 937, Cd. Juarez, Chih. 32599
jua00705	Independencia Ctr. #5	96,900	Juarez	Chihuahua	C. Fortin de la Soledad # 938, Cd. Juarez, Chih. 32599
jua00801	Bermudez IC #1	110,685	Juarez	Chihuahua	Calle Isaac Newton, CD. Juarez 32472
jua00802	Bermudez IC #2	78,678	Juarez	Chihuahua	Calle Ohm #8850, CD. Juarez 32472
jua00910	Centro Industrial Juarez #10	95,095	Juarez	Chihuahua	Av. Ramon Rayon #9942, Cd. Juarez, Chih. 32695
jua00911	Centro Industrial Juarez #11	233,416	Juarez	Chihuahua	C. Eduarda Barbachano #9551, Cd. Juarez, Chih. 32695
jua00912	Centro Industrial Juarez #12	129,725	Juarez	Chihuahua	C. Rio Lancaster #9657, Cd. Juarez, Chih. 32695
nog00101	San Carlos Ind. Ctr. #1	139,673	Juarez	Sonora	Av. De los Nogales 136 Parq In, del Oeste, Nogales, 84090
mon00101	Monterrey IC #1	46,651	Monterrey	Nuevo Leon	Calle Primera #102, Apodaca, NLE 66603
mon00104	Monterrey Ind. Ctr. #4	120,000	Monterrey	Nuevo Leon	Blvd. Parque Ind Mty #308, Apodaca,N.L.,Mexico, NLE 66603
mon00105	Monterrey IC #5	127,499	Monterrey	Nuevo Leon	Calle Cuarta #403, Apodaca, NLE 66603
mon00106	Monterrey IC #6	121,180	Monterrey	Nuevo Leon	Calle Septima #300, Apodaca, NLE 66603
mon00107	Monterrey IC #7	181,673	Monterrey	Nuevo Leon	Calle Septima S/N, Apodaca, NLE 66603
mon00108	Monterrey IC #8	181,673	Monterrey	Nuevo Leon	Calle Septima S/N, Apodaca, NLE 66603

mon00109	Monterrey IC #9	79,714	Monterrey	Nuevo Leon	Calle Septima #300, Apodaca, NLE 66603
mon00110	Monterrey Ind. Ctr. #10	67,958	Monterrey	Nuevo Leon	Calle 7a. #300, Suite 1000, Apodaca, NLE 66603
mon00111	Monterrey IC #11	121,169	Monterrey	Nuevo Leon	Calle Octava 1100, Apodaca, NLE 66603
mon00112	Monterrey IC #12	121,169	Monterrey	Nuevo Leon	Calle Octava 1200, Apodaca, NLE 66603
mon00113	Monterrey Ind. Ctr. #13	178,249	Monterrey	Nuevo Leon	Calle 7a. #840, Apodaca, NLE 66603
mon00151	Apodaca Bldg. #1	188,734	Monterrey	Nuevo Leon	Carr. Miguel Aleman Km. 21, Edificio 1, Apodaca, NLE 66600
mon00152	Apodaca Bldg. #2	213,588	Monterrey	Nuevo Leon	Carr. Miguel Aleman Km. 21, Edificio 2, Apodaca, NLE 66600
mon00153	Apodaca Bldg. #3	295,781	Monterrey	Nuevo Leon	Carr. Miguel Aleman Km. 21, Edificio 3, Apodaca, NLE 66600
mon00154	Apodaca Building #4	125,000	Monterrey	Nuevo Leon	Carr. Miguel Aleman Km. 21, Edificio 4, Apodaca, NLE 66600
mon00161	Apodaca 11	100,000	Monterrey	Nuevo Leon	Carr. Miguel Aleman Km. 21, Edificio 11, Apodaca, NLE 66600
mon00201	Ojo de Agua IC #1	251,918	Monterrey	Nuevo Leon	Camino al Ojo de Agua 203, Apodaca, NLE 66600
mon00301	Monterrey Airport Ind. Ctr. #1	96,309	Monterrey	Nuevo Leon	Kappa No. 425 Parque Industria, Apodaca, NLE 66600
mon00401	Agua Fria 1	76,542	Monterrey	Nuevo Leon	Carretera a Agua Fria No. 501, Edificio 1, Apodaca, Apodaca, NLE 66600
mon00402	Agua Fria 2	207,775	Monterrey	Nuevo Leon	Carretera a Agua Fria No. 501, Edificio 2, Apodaca, Apodaca, NLE 66600
mon00403	Agua Fria 3	189,335	Monterrey	Nuevo Leon	Carretera a Agua Fria No. 501, Edificio 3, Apodaca, Apodaca, NLE 66600
mon00404	Agua Fria 4	109,200	Monterrey	Nuevo Leon	Carretera a Agua Fria No. 501, Edificio 4, Apodaca 66600
mon00406	Agua Fria 6	140,200	Monterrey	Nuevo Leon	Carretera a Agua Fria No. 505, Apodaca, NL 66620
	Apodaca 11 Excess Land	N/A	Monterrey	Nuevo Leon	Carr. Miguel Aleman Km. 21, Apodaca, NLE 66600
	Agua Fria 4 Excess Land	N/A	Monterrey	Nuevo Leon	Carretera a Agua Fria No. 501, Apodaca 66600
	Agua Fria 6 Excess land	N/A	Monterrey	Nuevo Leon	Carretera a Agua Fria No. 505, Apodaca, NL 66620
slt00101	Saltillo Ind. Ctr. # 1	71,868	Monterrey	Coahuila	Gorrión 340 Lote 13 Manzana 3, Ramos Arizpe, COA 25904
mxc00101	Cedros-Tepetzotlan Dist. Ctr. #1A	55,800	Mexico	Estado de Mexico	Autopista Mexico-Queretaro km 42.5, Barrio de Texcacoa Edif 1-A, Tepetzotlan 54600
mxc00102	Cedros-Tepetzotlan Dist. Ctr. #1B	55,800	Mexico	Estado de Mexico	Autopista Mexico-Queretaro km 42.5, Barrio de Texcacoa Edif 1-B, Tepetzotlan 54600
mxc00103	Cedros-Tepetzotlan Dist. Ctr. #3	223,200	Mexico	Estado de Mexico	Autopista Mexico-Queretaro km 42.5, Barrio de Texcacoa Edif 2 y 3, Tepetzotlan 54600
mxc00104	Cedros Tepetzotlan Ctr #4	141,050	Mexico	Estado de Mexico	Autopista Mexico-Queretaro km 42.5, Barrio de Texcacoa Edif 4, Tepetzotlan 54600
mxc00105	Cedros-Tepetzotlan Dist. Ctr. #5	141,050	Mexico	Estado de Mexico	Autopista Mexico-Queretaro km 42.5, Barrio de Texcacoa Edif 5, Tepetzotlan 54600
mxc00106	Cedros-Tepetzotlan Dist. Ctr. #6	148,800	Mexico	Estado de Mexico	Autopista Mexico-Queretaro km 42.5, Barrio de Texcacoa Edif 6, Tepetzotlan 54600
mxc00107	Cedros-Tepetzotlan Dist. Ctr. #7	148,800	Mexico	Estado de Mexico	Autopista Mexico-Queretaro km 42.5, Barrio de Texcacoa Edif 7, Tepetzotlan 54600
mxc00108	Cedros-		Mexico	Estado de	Autopista Mexico-Queretaro km 42.5, Barrio

	Tepetzotlan Dist. Ctr. #8	94,550		Mexico	de Texcacoa Edif 8, Tepetzotlan 54600
mx00109	Cedros-Tepetzotlan Dist. Ctr. #9	111,600	Mexico	Estado de Mexico	Autopista Mexico-Queretaro km 42.5, Barrio de Texcacoa Edif 9, Tepetzotlan 54600
mx00110	Cedros-Tepetzotlan #10	450,006	Mexico	Estado de Mexico	Av. Circunvalación s/n, Barrio de Texcacoa Edif 10, Tepetzotlan 54600
mx00201	Nor-T Dist. Ctr. #1	164,558	Mexico	Estado de Mexico	Av. Reforma y Olivo No. 27 Nave 1, Col. Recursos Hidráulicos, Tultitlan, MEX 54900
mx00202	Nor-T Dist. Ctr. #2	129,167	Mexico	Estado de Mexico	Av. Reforma y Olivo No. 27 Nave 2, Col. Recursos Hidráulicos, Tultitlan, MEX 54900
mx00203	Nor-T Dist. Ctr. #3	322,917	Mexico	Estado de Mexico	Av. Reforma y Olivo No. 27 Nave 3, Col. Recursos Hidráulicos, Tultitlan, MEX 54900
mx00204	Nor-T Dis Ctr #4	108,500	Mexico	Estado de Mexico	Av. Reforma y Olivo No. 27 Nave 4, Col. Recursos Hidráulicos, Tultitlan, MEX 54900
mx00205	Nor-T Dis Ctr #5	164,559	Mexico	Estado de Mexico	Av. Del Pozo No. 78 Nave 5, Col. Recursos Hidráulicos, Tultitlan, MEX 54900
mx00206	Nor-T Dis Ctr #6	251,875	Mexico	Estado de Mexico	Av. Del Pozo No. 78 Nave 6, Col. Recursos Hidráulicos, Tultitlan, MEX 54900
mx00207	Nor-T Dis Ctr #7	142,600	Mexico	Estado de Mexico	Av. Del Pozo No. 78 Nave 7, Col. Recursos Hidráulicos, Tultitlan, MEX 54900
mx00401	JLP Dist. Ctr. #1	124,183	Mexico	Estado de Mexico	Vía Jose Lopez Portillo No. 92 Nave 1, Col. Buenavista, Tultitlan, MEX 54900
mx00402	JLP Dist. Ctr. #2	183,004	Mexico	Estado de Mexico	Jose Lopez Portillo No. 92, Col. Buenavista, Tultitlan, MEX 54900
mx00501	Xhala Dist. Ctr. #1	350,107	Mexico	Estado de Mexico	Manuel Gomez Morin esq. Rio Neva, Col. Bosques de Xhala, Cuautitlan Izcalli, MEX 54843
	Xhala Dist. Ctr. #1 Excess land	N/A	Mexico	Estado de Mexico	Manuel Gomez Morin esq. Rio Neva, Col. Bosques de Xhala, Cuautitlan Izcalli, MEX 54843
mx00601	Izcalli Bldg. #1	344,100	Mexico	Estado de Mexico	Carretera Cuautitlán-Teoloyucan km 25, Col. Santa Barbara Edif 1, Cuautitlán Izcalli 54713
mx00602	Izcalli Bldg. #2	248,001	Mexico	Estado de Mexico	Carretera Cuautitlán-Teoloyucan km 25, Col. Santa Barbara Edif 2, Cuautitlán Izcalli 54713
mx00704	Toluca Bldg #4	448,866	Mexico	Estado de Mexico	Emiliano Zapata MZA-3 LTE-2 Nave 4, Parque Industrial Lerma, Toluca, MEX 520000
mx00801	Agave I	392,519	Mexico	Estado de Mexico	Fusión Lt 3 Av. Tejocotes S/N Agave 1, Col. San Martin Tepetlixpan, San Martin Obispo, Cuautitlan Izcalli, MEX 54679
mx00802	Agave II	262,769	Mexico	Estado de Mexico	Fusión Lt 3 Av. Tejocotes S/N Agave 2, Col. San Martin Tepetlixpan, San Martin Obispo, Cuautitlán Izcalli, MEX 54679
mx00803	Agave III	224,019	Mexico	Estado de Mexico	Fusión Lt 3 Av. Tejocotes S/N Agave 3, Col. San Martin Tepetlixpan, San Martin Obispo, Cuautitlan Izcalli, MEX 54679
mx00804	Agave IV	229,074	Mexico	Estado de Mexico	Fusión Lt 3 Av. Tejocotes S/N Agave 4, Col. San Martin Tepetlixpan, San Martin Obispo, Cuautitlán Izcalli, MEX 54679
mx00805	Agave V	111,599	Mexico	Estado de Mexico	Fusión Lt 3 Av. Tejocotes S/N Agave 5, Col. San Martin Tepetlixpan, San Martin Obispo, Cuautitlán Izcalli, MEX 54679
mx00901	Carrizal I (Mxc)	122,751	Mexico	Estado de Mexico	Ave. Circunvalación No.10 Municipio de Tepetzotlán Edif 1, Municipio de Tepetzotlán, Tepetzotlan, MEX 54600
mx00902	Carrizal II (Mxc)	268,021	Mexico	Estado de Mexico	Ave. Circunvalación No.10 Municipio de Tepetzotlán Edif 2, Municipio de Tepetzotlán, Tepetzotlan, MEX 54600
mx00903	Carrizal III (Mxc)	283,794	Mexico	Estado de Mexico	Ave. Circunvalación No.10 Municipio de Tepetzotlán Edif 3, Tepetzotlan 54600
mx01001	Encino	580,688	Mexico	Estado de Mexico	Lt 9 Av. Tejocotes S/N Encino, Col. San Martin Tepetlixpan, Complejo Logístico Agave, Cuautitlan Izcalli, MEX 54763

mx01301	Mezquite I	272,445	Mexico	Estado de Mexico	Lt 9 Av. Tejocotes S/N Encino, Col. San Martin Tepetlixpan, Omega Industrial Park, Cuautitlan Izcalli, MEX 54763
mx01302	Mezquite II	73,033	Mexico	Estado de Mexico	Fracc 2 Zona IV Mezquite 2, Col. San Martin Tepetlixpan, Omega Industrial Park, Cuautitlan Izcalli, MEX 54763
mx01401	Mezquite III (Mxc)	198,077	Mexico	Estado de Mexico	Parcela 51 y 52 ZA P1/1 Mezquite 3, Col. San Martin Obispo, Col. San Martin Tepetlixpan, Cuautitlan Izcalli, MEX 54763
mx01603	Tres Rios 3	628,771	Mexico	Estado de Mexico	Calle Jorge Jimenez Cantu S/N Rancho San Xavier Co, Col. Exhacienda de San Miguel, Cuautitlan Izcalli, ME 54715
mx01604	Tres Rios 4	318,528	Mexico	Estado de Mexico	Calle Jorge Jimenez Cantu S/N Rancho San Xavier Co, Col. Exhacienda de San Miguel, Cuautitlan Izcalli 54715
mx01701	Tres Rios I (Mxc)	242,810	Mexico	Estado de Mexico	Calle Jorge Jimenez Cantu S/N Rancho San Xavier Col. Exhacienda de San Miguel Edif 1, Col. Exhacienda de San Miguel, Cuautitlan Izcalli 54715
mx01702	Tres Rios II (Mxc)	64,109	Mexico	Estado de Mexico	Calle Jorge Jimenez Cantu S/N Rancho San Xavier Col. Exhacienda de San Miguel Edif 2, Col. Exhacienda de San Miguel, Cuautitlan Izcalli 54715
mx01705	Tres Rios Building 5	261,337	Mexico	Estado de Mexico	Calle Jorge Jimenez Cantu S/N Rancho San Xavier Co, Cuautitlan Izcalli 54715
mx01706	Tres Rios Building 6	148,680	Mexico	Estado de Mexico	Calle Jorge Jimenez Cantu S/N Rancho San Xavier Co, Cuautitlan Izcalli 54715
mx01710	Tres Rios Building 10	85,487	Mexico	Estado de Mexico	Calle Jorge Jimenez Cantu S/N Rancho San Xavier Co, Cuautitlan Izcalli 54715
lar00101	Laredo Ind. Ctr. # 1	84,987	Reynosa	Tamaulipas	C. Transformacion #550 Entre A, Nuevo Laredo Nuevo Laredo
mat00201	Matamoros Ind. Ctr. #1	298,840	Reynosa	Tamaulipas	Ave. Horizonte #10 Entre Av., Lauro Villar y Limit Matamoros
rey00101	Reynosa Ind. Ctr. #1	60,000	Reynosa	Tamaulipas	Brecha E-99 Nte. s/n, Reynosa, Tamps Mexico 88780
rey00102	Reynosa Ind. Ctr. #2	90,000	Reynosa	Tamaulipas	Brecha E-99 Nte. Interior C, Reynosa, Tamp Mexico 88780
rey00103	Reynosa Industrial Center #3	113,540	Reynosa	Tamaulipas	Brecha E-99 Nte. Interior C, Reynosa, Tamp Mexico 88700
rey00104	Reynosa Ind. Ctr. #4	100,948	Reynosa	Tamaulipas	Brecha E-99 Nte. Interior A, Reynosa, Tamp Mexico 88780
rey00110	Pharr Bridge Ind. Ctr. #1	76,310	Reynosa	Tamaulipas	Ave. Primero de Mayo Lote 3 y 4, Reynosa, Tamp Mexico 88780
rey00111	Pharr Bridge Ind. Ctr. #2	141,850	Reynosa	Tamaulipas	Ave. Primero de Mayo, L. 3 y 4, Reynosa 88780
rey00201	Del Norte Ind. Ctr. #1	130,132	Reynosa	Tamaulipas	Avenida Falcon Industrial 1075, Reynosa, Tamp Mexico 88730
rey00202	Del Norte Ind. Ctr. #2	80,380	Reynosa	Tamaulipas	Avenida Fomento Industrial 1150, Reynosa, Tamp Mexico 88730
rey00305	Reynosa Industrial Center #5	101,311	Reynosa	Tamaulipas	Brecha E-99 Nte. Ed. #5, Reynosa, Tamp Mexico 88700
rey00306	Reynosa Industrial Center #6	137,660	Reynosa	Tamaulipas	Calle Brecha E-99 Norte, L 3y4, Reynosa, Tamp Mexico 88700
rey00307	Reynosa Industrial Center #7	101,267	Reynosa	Tamaulipas	Calle Brecha E-99 Nte. L 3y4, Reynosa, Tamp Mexico 88700
rey00308	Reynosa Industrial Center #8	121,367	Reynosa	Tamaulipas	Calle Brecha E-99 Nte. L 3 y 4, Reynosa, Tamp Mexico 88700
rey00401	Del Norte Industrial Center #3	193,868	Reynosa	Tamaulipas	Carr. Mty-Rey KM 204+500 Ed 3, Reynosa, Tamp Mexico 88700

rey00402	Del Norte Ind. Ctr. II #4	285,191	Reynosa	Tamaulipas	Carr. Mty Reynosa Km 204-500, Reynosa, Tamp Mexico 88730
rey00501	Colonial Ind. Ctr. #1	140,000	Reynosa	Tamaulipas	Ave Pedregal y Ave Chapultepec, Reynosa, Tamp Mexico 88787
rey00604	Pharr Bridge Ind. Ctr. #4	67,200	Reynosa	Tamaulipas	Ave. Prologis #140 Edificio #4, Reynosa 88780
rey00605	Pharr Bridge Ind. Ctr. #5	148,000	Reynosa	Tamaulipas	Ave. ProLogis, Edif # 5, Reynosa, Tamp. 88780
rey00606	Pharr Bridge Ind. Ctr. #6	145,750	Reynosa	Tamaulipas	Ave. Prologis Edificio #6, Reynosa 88780
rey00607	Pharr Bridge Industrial Center #7	302,400	Reynosa	Tamaulipas	Ave. Prologis Edificio #7, Reynosa 88780
rey00608	Pharr Bridge Industrial Center #8	302,400	Reynosa	Tamaulipas	Ave. Prologis s/n Ed#8, Reynosa, Tamps, Mex 88780
rey00610	Pharr Bridge Ind. Ctr. #10	260,000	Reynosa	Tamaulipas	Ave. Industrial Edificio #10, Reynosa 88780
rey00611	Pharr Bridge Industrial Center #11	94,500	Reynosa	Tamaulipas	Ave. Industrial S/N Ed.11, Tamaulipas, Mexico
rey00701	Villa Florida Ind. Ctr. #1	297,590	Reynosa	Tamaulipas	Avenida de Parque Lots 1-5, 12, Reynosa, Tamaulipas, 88700
rey00802	El Puente Industrial Center #2	104,232	Reynosa	Tamaulipas	Av. El Puente S/N, Parque Ind., Reynosa 88783
rey00803	El Puente Industrial Center #3	106,203	Reynosa	Tamaulipas	Av. El Puente S/N, Parque Ind., Reynosa 88783
rey01001	Reynosa Ind. Ctr. # 11	142,200	Reynosa	Tamaulipas	Brecha E-99 Col. Parque Indust, Reynosa, Tamps
rey01101	Palma Distribution Center	156,763	Reynosa	Tamaulipas	Predial: 31-01-18-826-004, Brecha E-99 No. 2105, Parque Industrial Reynosa Norte, Reynosa, TAM
tij00101	Tijuana Ind. Center 1	131,110	Tijuana	Baja California	Calle Chilpancingo 52, Tijuana,B.C.,Mexico 22510
tij00102	Tijuana Ind. Center 2	131,110	Tijuana	Baja California	Calle Chilpancingo # 52, Tijuana,B.C.,Mexico 22510
tij00103	Tijuana Ind. Center 3	158,900	Tijuana	Baja California	Sor Juana Ines de la C. 20154, Tijuana,B.C.,Mexico 22120
tij00104	Tijuana Ind. Center 4	141,290	Tijuana	Baja California	Sor Juana Ines de la C. 20152, Tijuana, B.C. Mexico 22120
tij00105	Tijuana Ind. Center 5	158,900	Tijuana	Baja California	Sor Juana Ines de la C. 20154, Tijuana, B.C. Mexico 22120
tij00106	Tijuana Ind. Center 6	194,000	Tijuana	Baja California	Sor Juana Ines de la C. 20043, Tijuana,B.C.,Mexico 22120
tij00207	Tijuana Ind. Center 7	176,000	Tijuana	Baja California	Blvd. Hector Teran Teran #20120, Bldg 7, Tijuana 22444
tij00208	Tijuana Ind. Center 8	110,000	Tijuana	Baja California	Blvd. Hector Teran Teran #20120, Bldg 8, Tijuana, BC 22444
tij00209	Tijuana Ind. Center 9	90,000	Tijuana	Baja California	Blvd. Hector Teran Teran #20120, Bldg 9, Tijuana, BC 22444
tij00210	Tijuana Ind. Center 10	144,000	Tijuana	Baja California	Blvd. Hector Teran Teran #20120, Bldg 10, Tijuana, BC 22444
tij00301	Alamar IP #1	177,000	Tijuana	Baja California	Blvd Hector Teran Teran 2102-1, Tijuana BC 22203
tij00302	Alamar IP #2	319,200	Tijuana	Baja California	Blvd.Hector Teran Teran 2102-2, Tijuana BC 22203
tij00303	Alamar IP #3	195,978	Tijuana	Baja California	Blvd.Hector Teran Teran 2102-3, Tijuana 22203
tij00401	Pacifico Ind. Ctr. #1	70,000	Tijuana	Baja California	Av. La Paz No. 11731, Parque I, Pacifico C.P. 22643 Tijuana
tij00402	Pacifico Ind. Ctr. #2	128,124	Tijuana	Baja California	Av. La Paz No. 11721, Parque I, Pacifico C.P. 22643 Tijuana
tij00403	Pacifico Ind.		Tijuana	Baja	Ave. Ensenada #14522, Tijuana, BC 22643

	Ctr. #3	91,733		California	
tij00404	Pacifico Ind. Ctr. #4	134,908	Tijuana	Baja California	Ave. Ensenada #7641, Tijuana, BC 22643
tij00405	Pacifico Ind. Ctr. #5	21,571	Tijuana	Baja California	Ave. Loreto #8130, Tijuana, BC 22643
tij00406	Pacifico Ind. Ctr. #6	63,400	Tijuana	Baja California	Av. Loreto No. 8350, Parque In, Pacifico C.P. 22643 Tijuana
tij00407	Pacifico Ind. Ctr. #7	87,988	Tijuana	Baja California	Blvd. Pacifico #8332, Tijuana, BC 22643
tij00408	Pacifico Ind. Ctr. #8	31,950	Tijuana	Baja California	Blvd. Pacifico #14602, Tijuana, BC 22643
tij00409	Pacifico Ind. Ctr. #9	149,082	Tijuana	Baja California	Blvd. Acapulco #7617, Tijuana, BC 22644
tij00410	Pacifico Ind. Ctr. #10	68,900	Tijuana	Baja California	Priv. San Quintin No. 9160, Pa, Pacifico C.P. 22643 Tijuana
tij00411	Pacifico Ind. Ctr. #11	26,121	Tijuana	Baja California	Blvd. Acapulco 14636, Parque I, Pacifico C.P. 22643 Tijuana
tij00412	Pacifico Ind. Ctr. #12	281,750	Tijuana	Baja California	Av. Santa Rosalia #9707, Parqu, Pacifico C.P. 22643 Tijuana
tij00413	Pacifico Ind. Ctr. #13	200,813	Tijuana	Baja California	Ave. Todos los Santos #12831, Tijuana, BC 22643
tij00501	Otay Ind. Ctr. #1	83,618	Tijuana	Baja California	Blvd. Bellas Artes #20485, Tijuana, BC 22444
tij00502	Otay Ind. Ctr. #2	50,000	Tijuana	Baja California	Ave. Exportadores #19231, Tijuana, BC 22444
tij00601	Frontera	251,421	Tijuana	Baja California	Calle Cinco Norte No. 805 Ciudad Industrial, Escobedo, Tijuana, BCN 22444
tij00701	Pacific Building #1	82,577	Tijuana	Baja California	Blvd. Pacifico No. 7630, Parque Industrial Pacifico, Tijuana, BCN 22650
tij00702	Pacific Building #2	81,643	Tijuana	Baja California	Blvd. Pacifico No. 7630, Parque Industrial Pacifico, Tijuana, BCN 22650
tij00703	Pacific Building #3	100,491	Tijuana	Baja California	Blvd. Pacifico No. 7630, Parque Industrial Pacifico, Tijuana, BCN 22650
tij00704	Pacific Building #4	95,356	Tijuana	Baja California	Blvd. Pacifico No. 7630, Parque Industrial Pacifico, Tijuana, BCN 22650

EL FIDEICOMITENTE

Historia y Desarrollo del Fideicomitente

Prologis Property México, S.A. de C.V., surge de la compra en el 2008 de la desarrolladora G. Acción, S.A. de C.V., y la fusión en el 2011 con AMB Property Corporation. El Fideicomitente ha operado en México desde 1997, aunque el equipo de dirección de la empresa en México ha estado involucrado en el sector inmobiliario desde 1988. Desde 1997 la empresa se ha enfocado sus esfuerzos de inversión en el desarrollo y adquisición de edificios industriales en México.

Actividad principal

Preparar y llevar a cabo proyectos para el desarrollo, construcción de infraestructura y urbanización de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, enunciativa más no limitativamente, el desarrollo y construcción de propiedades comerciales, industriales y de vivienda, así como la administración, supervisión y coordinación de los mismos, de igual forma la promoción y venta de bienes inmuebles y la celebración de todo tipo de Contratos de Arrendamiento, como arrendador o arrendatario, realizar dichos actos en representación de terceros y prestar todo tipo de servicios técnicos y de administración relacionados con lo anterior.

Principales Clientes

Los principales clientes del Fideicomitente son empresas que arriendan los inmuebles industriales del Fideicomitente, dichos clientes son líderes en sus diversas ramas de especialización, dentro las cuales se encuentran industria manufacturera, electrónica, automotriz, logística, entre otras.

Experiencia en el Mercado de Capitales

El Fideicomitente es una entidad privada que no ha tenido como tal experiencia en los mercados de capitales. Sin embargo, en julio de 2010, una afiliada del Fideicomitente denominada Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., colocó Certificados de Capital de Desarrollo por un monto total de Ps\$33,000,000,000.

Estructura Corporativa

El capital del Fideicomitente es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro del Fideicomitente es de \$14,905,460.74 (catorce millones novecientos cinco mil cuatrocientos sesenta pesos 74/100 M.N.), y el capital variable es ilimitado. El capital social del Fideicomitente estará representado por acciones clase "I" representativas de la parte mínima fija sin derecho a retiro del capital social del Fideicomitente, las cuales serán ordinarias, sin expresión de valor nominal y conferirán iguales derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Las acciones clase "II" representan la parte variable del capital social del Fideicomitente, las cuales serán ordinarias, sin expresión de valor nominal y conferirán iguales derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Además se podrán emitir acciones preferentes o acciones que confieran derechos especiales o preferenciales a sus tenedores, las cuales serán distintas de las acciones clase "I" y clase "II", las cuales podrán ser emitidas con la aprobación de la asamblea de accionistas.

Descripción de los Principales Activos

Bodegas para uso industrial, tanto de distribución como manufactura, en los principales mercados del país.

Administración del Fideicomitente

La dirección y administración del Fideicomitente estará a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, el cual estará integrado con por lo menos 3 (tres) consejeros propietarios, y

en su caso, por el número de consejeros suplentes designados por la asamblea de accionistas; en el entendido de que el número de consejeros no podrá ser menor de 2 (dos). Los miembros del consejo de administración o el administrador único, en su caso, podrán o no ser accionistas del Fideicomitente, durarán en su cargo 1 (un) año a partir de la fecha de su nombramiento o ratificación, y podrán ser reelectos por términos sucesivos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para tales efectos, se entenderá por un año el periodo transcurrido entre la fecha de celebración de la siguiente asamblea ordinaria anual de accionistas. El administrador único, y en su caso, los consejeros propietarios del consejo de administración del Fideicomitente y sus respectivos suplentes, serán designados por simple mayoría de votos de los accionistas del Fideicomitente en una asamblea ordinaria de accionistas. El consejo de administración celebrará sus sesiones cuando sea convocado por alguno de sus miembros propietarios, o bien, por el secretario o pro-secretario. El consejo de administración podrá determinar en la primera sesión que celebre después de la cláusula de cada ejercicio social, las fechas para la celebración de que se trate; en el entendido, sin embargo, que dicho programa no impide la posibilidad de convocar sesiones adicionales del consejo de administración. Para que las sesiones del consejo de administración se consideren legalmente instaladas, deberá estar presente la mayoría de los consejeros propietarios o sus respectivos suplentes. El consejo de administración adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los consejeros presentes, ya sean éstos propietarios o sus respectivos suplentes. Las resoluciones tomadas fuera de la sesión de consejo de administración, por unanimidad de los consejeros, serán válidas y legales, siempre que se confirmen por escrito y sean firmadas por todos los consejeros del consejo de administración. Las asambleas ordinarias de accionistas se consideran legalmente instaladas, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social. En caso de segunda o ulteriores convocatorias, las asambleas ordinarias de accionistas serán consideradas legalmente instaladas cualquiera que sea el número de las acciones presentes o representadas. Las asambleas extraordinarias de accionistas se consideraran legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 75% por ciento de las acciones ordinarias representativas del capital social; en caso de segunda o ulteriores convocatorias, se considerara legalmente instalada si se encuentra representado cuando menos el 51% de las acciones ordinarias representativas del capital social.

Objeto Social

(i) Preparar y llevar a cabo proyectos para el desarrollo, construcción de infraestructura y urbanización de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, enunciativa más no limitativamente, el desarrollo y construcción de propiedades comerciales, industriales y de vivienda, así como la administración, supervisión y coordinación de los mismos, de igual forma la promoción y venta de bienes inmuebles y la celebración de todo tipo de Contratos de Arrendamiento, como arrendador o arrendatario, realizar dichos actos en representación de terceros y prestar todo tipo de servicios técnicos y de administración relacionados con lo anterior; (ii) participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de personas morales, mercantiles o de cualquier naturaleza, mexicanas o extranjeras, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, suscribir, tener, usar, gravar, disponer, alterar, permutar o rematar bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales, valores y participaciones y cuotas de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable; (iii) obtener y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir valores, bonos, fianzas, papel comercial, certificados de participación ordinaria y otros tipos de deuda, con o sin una garantía específica, por medio de un compromiso, hipoteca, prenda, fideicomiso o cualquier otra forma legal y garantizar obligaciones de terceros y deuda, ya sea como garante, fianza, aval o en cualquiera otra capacidad, incluyendo como obligado solidario; (iv) expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito; (v) otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes;

constituir hipoteca o prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías, en negocios en que tenga interés el Fideicomitente, así como en obligaciones a cargo de terceros; (vi) brindar toda clase de servicios profesionales, incluyendo asesoría inmobiliaria, servicios operativos, de administración, de planeación, de desarrollo, de ingeniería, de investigación, entrenamiento, consultoría, asesoría y en general, brindar cualquier tipo de servicios a sociedades comerciales o civiles; (vii) celebrar toda clase de acuerdos, convenios, contratos, y documentos, incluyendo sin limitar, de corretaje, de compra-venta, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, hipoteca, fianza, permuta, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, fideicomiso, co-inversión, asociación y otros acuerdos, como sea necesario o apropiado con el fin de que el Fideicomitente lleve a cabo el ejercicio de su objeto social; (viii) adquirir, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de bienes inmuebles, muebles y personales, equipo y bienes, incluyendo como depositario y depositante, y tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo todo tipo de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social; (ix) actuar como apoderado legal o agente de todo tipo de personas y sociedades, sea como representante, intermediario, comisionista, gestor o en cualquier otra capacidad; (x) sujeto a la legislación aplicable, obtener, adquirir, poseer, usar, disfrutar, explotar y disponer de, bajo cualquier título, de toda clase de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales así como cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual e industrial; (xi) celebrar y/o llevar a cabo, dentro de México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de otros, toda clase de actos, sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles o de cualesquiera otra naturaleza (incluyendo actos de dominio); y (xii) llevar a cabo y realizar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

El Fideicomitente no está involucrado en procesos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes.

ADMINISTRACIÓN

Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento.

Con anterioridad a la Oferta Global, el Comité Técnico estará integrado por siete miembros nombrados por nuestro Administrador, cuatro de los cuales son independientes. La siguiente tabla muestra el nombre y la edad de dichos miembros.

<u>Nombre</u>	<u>Edad</u>
Luis Gutiérrez	55
Eugene F. Reilly	53
Edward S. Nekritz	48
Pablo Escandón Cusi*	70
Luis F. Cervantes*	60
Alberto Saavedra*	50
Armando Garza*	56

*Miembro Independiente (en términos de lo dispuesto por la LMV).

Información biográfica

Luis Gutiérrez. El señor Gutiérrez cuenta con aproximadamente 26 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de Presidente para América Latina de Prologis, en el que tiene a su cargo todas las operaciones de Prologis en México y Brasil, incluyendo sus operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollos inmobiliarios industriales. El señor Gutiérrez fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G.Acción), la primer empresa pública de bienes raíces en México y fungió como Director General del mismo; y actualmente es miembro del comité ejecutivo de Consejo de Empresas Globales. Además, es miembro de los consejos de administración de Finaccess y Central de Estacionamientos y fue el presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales de 2005-2006. El señor Gutiérrez es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Eugene F. Reilly. El señor Reilly es Director General para las Américas de Prologis desde la Fusión. Además, desde octubre de 2003 ocupó diversos cargos en AMB y a la fecha de la Fusión era Director General para las Américas de AMB. Antes de incorporarse a AMB en octubre de 2003, fue uno de los fundadores y fungió como Director de Finanzas de Cabot Properties, Inc., una empresa de capital privado dedicada al sector inmobiliario. Desde 2009, el señor Reilly es consejero de la empresa inmobiliaria Strategic Hotels and Resorts. El señor Reilly es licenciado en economía egresado de Harvard College. Mr. Reilly tiene 30 años de experiencia en la industria.

Edward S. Nekritz. El señor Nekritz es Director Jurídico y Secretario del Consejo de Prologis, Inc., desde la Fusión. De diciembre de 1998 a junio de 2011, ocupó el cargo de Director Jurídico de ProLogis, Inc.; de marzo de 1999 a junio de 2011 ocupó asimismo el cargo de Secretario de ProLogis, Inc.; y de

marzo de 2009 a junio de 2011 ocupó también el cargo de Director de Estrategia Global de Riesgo de ProLogis, Inc. Antes de incorporarse a ProLogis, Inc., en septiembre de 1995, el señor Nekritz trabajó en el despacho de abogados Mayer, Brown & Platt (actualmente, Mayer Brown LLP). El señor Nekritz es licenciado en asuntos de gobierno egresado de Harvard College y licenciado en derecho egresado de la Escuela de Leyes de la Universidad de Chicago. Mr. Nekritz tiene 24 años de experiencia en la industria.

Pablo Escandón Cusi. El señor Escandón ha sido presidente y director general de Nadro, una de las empresas de distribución de productos farmacéuticos al mayoreo en México, desde 1977. El señor Escandón es miembro del consejo de Grupo Financiero BBVA Bancomer Banco de Comercio. De 1999 al 2008, el señor Escandón fue el presidente de G. Acción, S.A. de C.V. El señor Escandón ha sido miembro del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios desde 1993 y funge en el consejo de diversas organizaciones filantrópicas. El señor Escandón tiene el grado en Administración de Negocios por la Universidad de Georgetown y tiene un MBA por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas.

Luis F. Cervantes: Es Presidente Ejecutivo de Finaccess México S.A. de C.V., Operadora de Fondos de Inversión, empresa que cofundó en el año 2000. En la década de los 80's fue Director General Adjunto de Citibank México y en los 90's Director General de Multivalores Grupo Financiero. Actualmente preside el Consejo de Administración de Finaccess México S.A. de C.V. y es miembro del Consejo de Finaccess S.A.P.I., también es consejero en México para General Atlantic, firma de "Private Equity" basada en Nueva York y miembro del Patronato del Antiguo Colegio de San Ildefonso. Anteriormente, el señor Cervantes fue consejero de Multivalores Grupo Financiero, Banco del Centro, Multivalores Casa de Bolsa, Asociación Mexicana de Casas de Bolsa, Bolsa Mexicana de Valores, S.D. Indeval, Asociación de Banqueros de México, Controladora Comercial Mexicana S.A. de C.V. y miembro del Patronato de la Universidad Iberoamericana. Luis F. Cervantes estudió la carrera de Ingeniería Industrial en la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA por Stanford Graduate School of Business.

Alberto Saavedra. El señor Saavedra es socio de la firma legal mexicana Santamarina y Steta, en la cual se ha desenvuelto en el derecho corporativo desde 1983. El señor Saavedra actualmente es miembro del consejo de Kimberly-Clark de México, S.A.B. de C.V., Sanluis Corporación, S.A.B. de C.V., Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y Mexican Derivatives Exchange, S.A. El señor Saavedra también fue miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante y fue miembro del consejo de administración de G. Acción, S.A. de C.V. de 1988 a 2008. El señor Saavedra tiene un grado en derecho por la Universidad Iberoamericana, una especialidad en Derecho Mercantil por la Universidad Panamericana y un diplomado en Desarrollo Humano por la Universidad Iberoamericana.

Armando Garza Sada. El señor Garza es actualmente Presidente de Alfa, S.A.B. de C.V., una de las corporaciones más diversificadas de México. El señor Garza fue anteriormente vicepresidente de Desarrollo Corporativo, vicepresidente de Planeación Corporativa y presidente de Sigma Alimentos, S.A. de C.V. y presidente de Polioles, S.A. de C.V. El señor Garza es un miembro activo de consejo de varias empresas e instituciones: Alfa S.A.B. de C.V., Banco de México Regional Board, Deutsche Bank, Latin American Advisory Board, Fomento Económico Mexicano, S.A. de C.V., Grupo Frisa, Grupo Financiero Banorte, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Grupo Lamosa, NFL Mexican Advisory Board y Stanford Graduate School of Business Advisory Board así como Stanford University's Board of Trustees. El señor Garza estudio la carrera de Administración en Massachusetts Institute of Technology (MIT) y tiene una maestría en administración de empresas por Stanford Graduate School of Business.

Nombramiento e integración del Comité Técnico

Después del cierre de la Oferta Global, los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación, sujeto a los siguientes términos: (i) si la persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente en términos de la LMV y sus disposiciones relacionadas; (ii) el Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico podrán renunciar a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y (iii) en caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico deje de ser propietario individual o conjuntamente del 10% del total de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación a nuestro Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y deberán de remover al miembro del Comité Técnico que hayan designado, dentro de la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, y dicho miembro designado y su suplente no tendrán derecho a voto en cualquier sesión del Comité Técnico, y no será considerada para efectos del cálculo de los requisitos de quórum para la instalación y la votación en las sesiones Comité Técnico. Siempre que una Afiliada de Prologis Property México, S.A. de C.V. sea nuestro Administrador, Prologis tendrá derecho de designar y revocar el nombramiento del resto de los miembros del Comité Técnico y de ocupar cualquier vacante de los miembros no independientes; en el entendido, que si Prologis Property México, S.A. de C.V. o alguna de sus afiliadas deja de ser nuestro Administrador, el resto de los miembros del Comité Técnico serán nombrados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Miembros Independientes

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. La Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que se apruebe el nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), calificará la independencia de los Miembros Independientes y sus respectivos suplentes. Para efectos de dicha calificación, la Asamblea de Tenedores de CBFIs tomará en consideración la relación de dichos miembros con nuestro Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión, el Fiduciario y nuestro Administrador. En el supuesto de que uno o más de los Miembros Independientes propuestos por nuestro Administrador no sea nombrado por dicha Asamblea de Tenedores, o si uno o más Miembros Independientes ha fallecido, se vuelve incapaz, es removido, renuncia o deja de ser independiente, nuestro Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de designar a las personas que ocuparán cualesquier vacantes de Miembros Independientes en cualquier momento con previa notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el entendido que la independencia de dicho miembro deberá ser calificada por la siguiente Asamblea anual de Tenedores.

De conformidad con la LMV, en ningún caso podrán designarse ni fungir como Miembros Independientes del Comité Técnico las personas siguientes:

- a) los directivos relevantes o empleados de nuestro Administrador, el Fiduciario del Fideicomiso Subsidiario ni de los Fideicomisos de Inversión o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquellos pertenezcan, así como sus respectivos auditores. Esta limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de su designación;
- b) las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión;

- c) los accionistas que sean parte del Grupo de Personas que mantenga el Control de nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión;
- d) los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión. Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando sus ventas a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, Prologis, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión representen más del 10% de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que (i) un deudor es importante, cuando el importe que dicho deudor deba a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión es mayor al 15% de los activos de dicho deudor; y (ii) un acreedor es importante, cuando el importe del crédito otorgado por dicho acreedor a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión es mayor al 15% de los activos de dicho acreedor.
- e) los consejeros o empleados de un cliente que represente el 10% o más de nuestra Renta Base Anualizada, incluyendo a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- f) los auditores externos de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, incluyendo a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; o
- g) las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (a) a (f) anteriores.

Presidente y Secretario

El presidente y el secretario del Comité Técnico serán nombrados por los miembros del propio Comité Técnico de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Elección y calificación de los Miembros del Comité Técnico

En cada Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, que deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, los Tenedores de nuestros CBFIs elegirán a los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por nuestro Administrador. La elección de los Tenedores respecto un Miembro Independiente del Comité Técnico también tendrá el efecto de calificar a dicho miembro como independiente. En el supuesto de que la Asamblea de Tenedores de CBFIs no elija a algún Miembro Independiente propuesto por nuestro Administrador, nuestro Administrador tendrá derecho (pero no la obligación) de nombrar a otra persona en sustitución del Miembro Independiente no elegido (y a su respectivo suplente); en el entendido que, la independencia de dicha Persona no será confirmada sino hasta la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores, independientemente de que su nombramiento se mantendrá vigente hasta dicha fecha. Por disposición de ley, el nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) designados por nuestro Administrador o cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs, en términos generales, únicamente podrá ser revocado por la persona o Grupo de Personas que originalmente designaron a dicho miembro (o suplente), en todo caso,

mediante aviso por escrito al Fiduciario y a nuestro Administrador (en su caso). El nombramiento de un miembro del Comité Técnico (y su suplente) también podrá ser revocado por los Tenedores de nuestros CBFIs durante una Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que también se revoque el nombramiento del resto de los miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo, en cuyo caso, su suplente será el miembro interino del Comité Técnico hasta que la persona que nombró a dicho miembro nombre a un nuevo miembro y su suplente o ratifique el nombramiento del suplente como miembro o un suplente.

Sesiones

El Comité Técnico se reunirá de acuerdo con el calendario aprobado en la primera sesión que celebre cada año; y en sesiones extraordinarias cuando sea necesario. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán el derecho de asistir a cualquier sesión del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto y por lo tanto, no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico. Nuestro Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán solicitar que el Secretario del Comité Técnico convoque una sesión del mismo, mediante el envío de la solicitud respectiva con al menos cinco días de anticipación, indicando brevemente los asuntos a tratar en dicha sesión. La convocatoria será entregada por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y al Fiduciario, y contendrá el orden del día para la sesión, el lugar, hora y fecha de la sesión y todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. No se requerirá convocatoria previa si se encuentran presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico o cuando un miembro haya renunciado mediante notificación por escrito. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar asuntos a tratar, mismos que se incluirán en el orden del día, mediante notificación previa y por escrito a los demás miembros con al menos tres Días Hábiles previos a que se publique la convocatoria. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. Para que una sesión del Comité Técnico considere válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes en la sesión. Cada miembro tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés con respecto a alguna decisión remitida al Comité Técnico para discusión y aprobación, deberá abstenerse de votar y no tendrá derecho a voto con respecto a dicha decisión y dicho miembro no será tomado en cuenta para efectos de quórum. Cada resolución deberá ser adoptada por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo en los casos en que el Contrato de Fideicomiso exige el voto de la mayoría de los miembros independientes (incluyendo con respecto a las operaciones entre nuestro Fideicomiso y nuestro Administrador o sus afiliadas, y con respecto a las operaciones entre personas relacionadas). Una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de sesión mediante el consentimiento unánime de todos los miembros (o sus respectivos suplentes), siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Copia de las resoluciones así adoptadas deberá ser enviada por el Secretario del Comité Técnico al Fiduciario y al Representante Común. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través de la BMV en Emisnet.

Duración de los cargos

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de un año y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de un año salvo que la persona que haya nombrado a dichos miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) disponga lo contrario. Previo a la siguiente Asamblea anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs, nuestro

Administrador presentará a los Tenedores una lista de los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por nuestro Administrador, para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs elija y califique la independencia de dichos Miembros Independientes del Comité Técnico.

Facultades y Deberes del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con nuestro Fideicomiso no reservadas a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, algunas de las cuales se delegarán a nuestro Administrador según lo descrito más adelante. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

- dentro de los tres Días Hábiles siguientes a la celebración de nuestro Contrato de Fideicomiso, aprobar las Operaciones de Formación y cualesquiera otros actos relacionados con la constitución de nuestro Fideicomiso y la Oferta Global;
- aprobar la celebración de los Convenios de Aportación;
- aprobar nuestros lineamientos de inversión iniciales y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso;
- aprobar la inversión del efectivo que forme parte del Patrimonio de Fideicomiso, en Inversiones Permitidas (es decir, en valores a cargo del gobierno federal e inscritos en el RNV, o en acciones de sociedades de inversión);
- aprobar la disposición de cualquier propiedad durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor;
- discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o disposición de activos, propiedades o derechos por parte de nuestro Fideicomiso (o del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación; en el entendido, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos;
- aprobar la adquisición por cualquier persona o Grupo de Personas (a excepción de Prologis o cualquiera de sus afiliadas), del 9.9% o más de los CBFIs en circulación;
- con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar, cualquier contrato material, operación (incluyendo la adquisición o aportación de inmuebles) o relación significativa con una persona relacionada con nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador o sus afiliadas, o que constituya por cualquier otro motivo una operación con personas relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico

serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, y (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente punto deberán celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación;

- aprobar el nombramiento de un Valuador Independiente para valuar nuestras propiedades (salvo ciertos avalúos aprobados previamente conforme a lo indicado en el Contrato de Fideicomiso, para los cuales no se requiere aprobación del Comité Técnico);
- aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento;
- con la aprobación previa y por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables, aprobar nuestro control interno y lineamientos de autorización;
- con la aprobación previa y por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de nuestros estados financieros a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- aprobar cualquier política de Distribuciones y cualquier modificación de la misma y cualquier distribución propuesta por el Administrador, que no sea conforme a lo establecido en la política de Distribuciones, en el entendido, que cualquier política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;
- aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso);
- instruir al Fiduciario a revelar cualquier evento relevante de conformidad con la LMV, incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas o del Comité de Endeudamiento;
- aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador; y
- monitorear el desempeño del Administrador conforme a nuestro Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en nuestro Contrato de Administración;
- mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos; y
- solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier prestador de servicios tercero contratado por nuestro Administrador; en el entendido, que el Administrador considerará, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado.

Deberes de cuidado y lealtad de los miembros del Comité Técnico

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone a los miembros del Comité Técnico los mismos deberes de diligencia y lealtad impuestos por la LMV a los miembros del consejo de administración de una sociedad anónima bursátil.

De conformidad con la LMV, el deber de diligencia implica que los miembros del Comité Técnico actúen de buena fe y en el mejor interés de nuestro Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico cumplen con su deber de diligencia solicitando a nuestro Administrador, al Auditor Externo o a cualquier otra persona toda la información que sea razonablemente necesaria para participar en cualquier deliberación que requiera su presencia, así como asistiendo a las sesiones del Comité Técnico y revelando en dichas sesiones cualquier información importante que obre en su poder.

El deber de lealtad implica que los miembros del Comité Técnico deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Se incurrirá en deslealtad frente a nuestro Fideicomiso cuando un Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs, a sabiendas, favorezcan a un determinado miembro del Comité Técnico, o cuando, sin la autorización expresa del Comité Técnico, un miembro toma ventaja de una oportunidad corporativa en nuestro detrimento. El deber de lealtad también implica que los miembros del Comité Técnico deben (i) informar al Comité de Auditoría y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que adquieran conocimiento durante el ejercicio de sus cargos; y (ii) abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por nuestro Fideicomiso, afectando cualquier concepto de nuestros estados financieros.

Remuneración

Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por actuar como miembros del Comité Técnico, cuyo monto será propuesto por nuestro Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores, ya sea en efectivo o retribución en especie. La remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico inicial será determinada por el Administrador y presentada a la primera Asamblea anual de Tenedores, misma que deberá discutir y, en su caso, aprobar la continuación de pago de dicha remuneración posterior a la Asamblea de que se trate. Adicionalmente, reembolsaremos todos los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico. Dichas remuneraciones y cualesquier reembolsos por gastos constituirán Gastos del Fideicomiso de nuestro Fideicomiso.

Responsabilidad e indemnización

Los miembros del Comité Técnico únicamente serán responsables de los actos realizados por los mismos en dicho carácter, cuando incurran en dolo, mala fe o fraude. Ningún miembro del Comité Técnico será responsable del pago de daños o pérdidas que se causen como resultado del cumplimiento de sus obligaciones tomo tales, a menos que dichos daños o pérdidas sean imputables a dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de dichas obligaciones.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, estamos obligados a indemnizar y sacará en paz y a salvo a cada miembro del Comité Técnico por cualquier pérdida derivada de nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con los mismos, salvo en la medida en que dichas pérdidas hayan surgido principalmente como resultado de su dolo, mala fe o fraude. Las disposiciones de indemnización previstas en nuestro Contrato de Fideicomiso continuarán vigentes hasta que el derecho a exigir dicha indemnización prescriba de conformidad con la ley.

El Comité Técnico podrá contratar cobertura de seguros o fianzas contra las pérdidas incurridas por los miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador, el Representante Común, cualquier

Tenedor de CBFIs o cualquier otra persona como resultado de cualquier acto u omisión de los miembros del Comité Técnico en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, de que dicha cobertura de seguros o fianzas no amparará los pagos de indemnización por concepto de las pérdidas incurridas como resultado de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de los miembros del Comité Técnico.

Comités de Auditoría y Prácticas

Comité de Auditoría

El Comité Técnico nombrará al menos a tres miembros independientes para que formen un comité de auditoría (el “Comité de Auditoría”). El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

- designar y aprobar (salvo la efectuada previamente en términos del Contrato de Fideicomiso, para la cual no se requiere aprobación del Comité de Auditoría), remover y/o sustituir a nuestro Auditor Externo y aprobar los servicios prestados por el mismo;
- evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo.
- discutir nuestros estados financieros con las personas que los prepararon y, con base en dicha revisión, recomendar al Comité Técnico su aprobación o rechazo;
- informar al Comité Técnico la situación que guardan nuestros controles internos y nuestros procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualquier irregularidad detectada en los mismos;
- solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas responsables de nuestra administración, cualesquier reportes relacionados con la preparación de nuestra información financiera que les sea necesaria para cumplir con sus deberes conforme al Contrato de Fideicomiso;
- investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría aprobados por nuestro Fideicomiso;
- discutir y recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso, o cualquier modificación a las mismas, para el Comité Técnico;
- recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores de CBFIs, acreedores, miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación; y
- reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

Comité de Prácticas

El Comité Técnico designará al menos a tres miembros independientes para formar un comité de prácticas (el “Comité de Prácticas”). El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

- expresar su opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador y sus afiliadas.
- recomendar que el Comité Técnico solicite del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones.

Comité de Endeudamiento

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) miembros para formar un comité de endeudamiento (el “Comité de Endeudamiento”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

- vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras.
- informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

Prologis Property México, S.A. de C.V., una sociedad Afiliada de Prologis. Nuestro Administrador se constituyó con el objeto de prestar servicios de administración de propiedades y otros servicios a afiliadas de Prologis.

La siguiente tabla incluye los nombres, cargos y edades de los principales ejecutivos de nuestro Administrador.

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Edad</u>
Luis Gutiérrez*.....	Director General	55
Héctor Ibarzabal.....	Director de Operaciones	52
Jorge Girault.....	Director de Finanzas	43

* Para consultar la biografía del señor Gutiérrez, véase la sección “ – Comité Técnico”.

Héctor Ibarzabal. El señor Ibarzabal es Director de Operaciones de nuestro Administrador y cuenta con 25 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas del mercado inmobiliario, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Antes de incorporarse a Prologis, el señor Ibarzabal fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G.Acción), una empresa inmobiliaria pública y fungió como Director de Finanzas, Director de Operaciones y Presidente de la misma. Actualmente, es miembro del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, miembro del comité técnico de FIBRA Shop y también es miembro del consejo de administración de Actinver Fondos and Escala. El señor Ibarzabal es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el IPADE.

Jorge Girault. El señor Girault es Director de Finanzas de nuestro Administrador y cuenta con 20 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault cuenta con amplia experiencia en la celebración de operaciones de colocación

de instrumentos de capital y deuda de Prologis y es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. El señor Girault comenzó su carrera profesional en G.Acción, donde ocupó los cargos de Gerente de Proyecto, Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Director de Finanzas. Actualmente, es miembro del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico y profesor de medio tiempo en el Departamento de Estudios Empresariales de la Universidad Iberoamericana. El señor Girault es ingeniero industrial egresado de la Universidad Panamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana.

Comité de Inversión de nuestro Administrador

Tenemos la intención de adoptar el proceso utilizado por el comité de inversión de Prologis para la toma de decisiones de asignación de capital. Prologis. Como empresa operadora de servicios completos para el sector inmobiliaria, cuenta con capacidad para administrar directamente el ciclo completo de la vida de un portafolio de bienes raíces, desde su formación inicial hasta su venta final. A continuación se incluye una descripción de la plataforma de servicios ofrecida por Prologis a toda su red de inversionistas y clientes a nivel global. En virtud de que somos una Afiliada de Prologis, dichas políticas le serán aplicables a nuestro Fideicomiso.

Proceso de inversión

Prologis ha desarrollado un disciplinado enfoque por lo que respecta al proceso de inversión. Tenemos la intención de ser un inversionista activo y de continuar adquiriendo y vendiendo propiedades en el futuro, algunas de las cuales pertenecerán a terceros y otras a afiliadas de Prologis. Cada una de las inversiones que efectuemos estará sujeta al curso general de la política del comité de inversión de Prologis, un órgano ejecutivo interno con funciones cruzadas y diversidad geográfica de Prologis que analiza las oportunidades de inversión y decide cuáles abordar.

Las etapas del proceso de inversión están altamente integradas y sujetas a revisión en los puntos críticos del proceso:

1. Originación de Operaciones. Prologis utiliza un enfoque proactivo hacia la generación de oportunidades de inversión, aprovechando sus relaciones con corredores, inversionistas institucionales y vendedores directos, así como presentando ofertas espontáneas. Consideramos que la experiencia de Prologis a nivel local, aunada a su concentración en un sólo tipo de propiedades, contribuye a su capacidad de generar exitosamente oportunidades de adquisición.
2. Comité de Inversión Inicial. Una vez que se ha identificado una posible operación, un equipo del área de inversiones integrado por el director de adquisiciones o el director de desarrollo, según sea el caso, y por el administrador del portafolio regional que estará a cargo de la administración de la propiedad tras su adquisición, o el gerente de desarrollo que tendrá a su cargo del desarrollo o la remodelación de la misma, elabora una recomendación inicial al comité de inversión oyendo la opinión del administrador de portafolios. Por lo general, la recomendación del comité de inversión inicial —contenida en un exhaustivo y detallado memorándum— incluye las consideraciones financieras, operativas, de mercado y estructurales de la inversión propuesta. La recomendación inicial al comité de inversión inicial, misma que se presenta en forma de memorándum detallado, en términos generales incluye las consideraciones financieras, operativas, estructurales y de mercado de la posible inversión. Dicha recomendación se evalúa a fondo y debe ser aprobada por el comité de inversión para poder proceder a su contratación y a la realización de una auditoría preliminar detallada. Las operaciones valuadas en USD\$5 millones o menos se someten a un trámite expedito y no requieren de aprobación al nivel del comité de inversión, aunque también involucra la preparación de un exhaustivo memorándum por escrito y su aprobación por un subcomité del comité de inversión.

3. Auditoría. Una vez obtenida la aprobación del comité de inversión, el equipo de inversiones y el Administrador del portafolio regional practican la auditoría ambiental, inspección física y del título de propiedad, revisión de crédito y análisis financiero, como parte del proceso de valuación formal. El Administrador del portafolio regional de propiedades o el gerente de desarrollo genera y verifica presunciones que avalen la transacción y diseña la estrategia de operación y desarrollo que se implementará tras el cierre, incluyendo cualquier estrategia específica de venta de una determinada inversión. El Administrador del portafolio regional abogará por nuestro fideicomiso para garantizar que todas las inversiones propuestas sean consistentes con los lineamientos de inversión y objetivos del portafolio de nuestro Fideicomiso.
4. Aprobación definitiva. Generalmente se requiere la aprobación plena y definitiva del comité de inversión, a menos que desde la fecha de aprobación de la operación por el comité de inversión inicial no haya ocurrido ningún cambio significativo con respecto a la misma, haya ocurrido un retraso significativo en la operación o se hayan excedido los parámetros establecidos para la misma. Si no es necesario que el comité de inversión otorgue su aprobación plena y definitiva para la operación, esta será aprobada por mayoría de votos a nivel de un subcomité del comité de inversión.

Política de Portafolio Único de Prologis

El “Portafolio Prologis” comprende propiedades pertenecientes en un cien por ciento a Prologis (en conjunto, el “Grupo Prologis del Portafolio Único”); propiedades mantenidas en copropiedad por entidades pertenecientes al Grupo Prologis del Portafolio Único y por terceros independientes, a través de acuerdos conjuntos o fondos con contabilidades separadas (cada uno, un “Fondo del Portafolio Único”); y propiedades pertenecientes a terceros, a las que Private Capital, LLC presta servicios de administración de inversiones o servicios de administración de fideicomiso (cada uno, un “Cliente del Portafolio Único”). La Política de Portafolio Único de Prologis tiene por objeto administrar el Portafolio Prologis independientemente del dueño, sin importar si una propiedad pertenece en un cien por ciento a una entidad integrante del Grupo Prologis del Portafolio Único, a un Fondo del Portafolio Único o a un Cliente del Portafolio Único. Por tanto, se tiene la intención de que todas las propiedades comprendidas en el Portafolio Prologis participen en todos los programas establecidos por el Grupo Prologis del Portafolio Único para efectos de la operación del Portafolio Prologis.

La “Política de Portafolio Único” está diseñada para beneficiar a todos los propietarios del Portafolio Prologis, al crear una mayor escala. Algunos ejemplos de ello incluyen la cobertura del Portafolio Prologis a través de pólizas de seguro genéricas, lo que en opinión del Grupo Prologis del Portafolio Único se traduce en uno de los costos de seguros más bajos en la industria inmobiliaria, reduce las comisiones de administración de propiedades mediante la negociación de contratos de administración maestros, e implementar un programa de señales consistentes. Las propiedades comprendidas en el Portafolio Prologis también participan en varias oportunidades de acrecentamiento de ingresos que en nuestra opinión incrementan los ingresos, y en iniciativas de abastecimiento, que en nuestra opinión reducen los costos.

En materia de arrendamiento, el Grupo Prologis del Portafolio Único considera que la magnitud del Portafolio Prologis genera mayores oportunidades para atraer a ciertos clientes específicos que arriendan más de un inmueble. El Grupo Prologis del Portafolio Único considera que el hecho de contar con una mayor plataforma le permite atraer más clientes; y todas las afiliadas de Prologis reciben el beneficio del equipo global de soluciones para clientes de Prologis.

Las decisiones en materia de arrendamiento se centran en el arrendatario individual, sabiendo que no todos los edificios y no todos los locales son igualmente adecuados para un determinado Arrendatario por diversos motivos. Parte de operar el Portafolio Prologis sin importar quién sea el dueño significa que la compensación de los empleados que administran y arriendan propiedades se basa en el desempeño de las propiedades sin importar quién es propietario. Como resultado de ello, si se reubica a un cliente a una

propiedad perteneciente a otro dueño antes del vencimiento del plazo del arrendamiento existente, el propietario del inmueble original quedará “resarcido” por el propietario del nuevo inmueble por lo que respecta a la vigencia restante en compensación por haber permitido la terminación anticipada y reubicación a través un contrato de arrendamiento maestro u otro acuerdo diseñado para compensar al propietario del inmueble original por la resultante pérdida de recursos económicos durante el plazo de vigencia restante. Aunque esta política puede dar lugar a la reubicación de Arrendatarios de una propiedad a otra durante el plazo del arrendamiento, esta política se aplica de manera uniforme a todo el Portafolio Prologis; y el Grupo Prologis del Portafolio Único considera que a la larga la política beneficiará a todos los propietarios del Portafolio Prologis. Para evitar dudas, cualquier reubicación de un Arrendatario de una propiedad a otra durante el plazo del arrendamiento también puede estar sujeta a otros requisitos aplicables, incluyendo la posible aprobación del acreedor para el traslado y la terminación anticipada del arrendamiento.

Además, Prologis ha adoptado ciertas políticas de asignación de oportunidades de inversión y cobertura y pagos de seguros que forman parte de la Política de Portafolio Único. Estas políticas están diseñadas para garantizar que todos los propietarios del Portafolio Prologis reciban un tratamiento equitativo.

Experiencia del Administrador

Nuestro administrador presta los siguientes servicios en materia de administración de propiedades:

- Administración de propiedades consistente en cobranza, relación con clientes y otras actividades relacionadas.
- Servicios de desarrollo consistente en supervisión de obra.
- Arrendamiento de inmuebles.

Actualmente, nuestro Administrador tiene contratos celebrados para prestar servicios de administración de propiedades a afiliadas de Prologis en 10 diferentes desarrollos inmobiliarios, en los estados de Jalisco, México, Querétaro y Tamaulipas con una superficie de área rentable de aproximadamente 297,290 metros cuadrados.

Asimismo, nuestro Administrador presta servicios de administración de propiedades a Prologis Mexico Manager, S. de R.L. de C.V., una afiliada de nuestro Administrador, en su carácter de administrador de Prologis México Fondo Logístico.

Las comisiones que nuestro Administrador cobra por estos servicios son del 4% de la base de la comisión de desarrollo, que consiste en el presupuesto de adquisición/desarrollo menos (i) el precio de compra de los inmuebles, (ii) los costos de financiamiento y de cierre del proyecto, y (iii) las comisiones o cuotas relacionadas con el arrendamiento del proyecto.

A la fecha, no existen cambios relevantes en las políticas o procedimientos aplicables a las actividades que lleva a cabo nuestro Administrador aquí descritas.

Directores Ejecutivos y Gobierno Corporativo de Prologis

El equipo de Directores Ejecutivos de Prologis tiene un promedio de 25 años de experiencia.

Las biografías de los Directores Ejecutivos de Prologis se describen a continuación.

Hamid Moghadam

Años de experiencia en la industria: 34

El Sr. Moghadam es Presidente de la Junta Directiva, Director Ejecutivo y miembro del Comité de Inversiones de Prologis. Él es el principal responsable de formar la visión, la estrategia, la estructura organizacional de la empresa y la franquicia de capital privado. El Sr. Moghadam es cofundador de AMB Property Corporation, el antecesor de Prologis, en 1983 y dirigió a la empresa a través de la oferta pública inicial en 1997 y la fusión con Prologis en 2011. El Sr. Moghadam ha ocupado diversos puestos de liderazgo dentro de la industria de bienes raíces.

Actualmente, es miembro del Consejo del Instituto de Suelo Urbano y miembro del Comité Ejecutivo de la Junta Directiva. En el pasado, se desempeñó como presidente de la Asociación Nacional de Fondos de Inversión Inmobiliaria (*NAREIT* por sus siglas en inglés) y del Comité de Acción Política de Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (*REITPAC* por sus siglas en inglés), fue director de Plum Creek Timber Company (NYSE: PCL) y miembro fundador del Real Estate Roundtable. El Sr. Moghadam es miembro del Consejo de la Universidad de Stanford y se desempeñó como Presidente de la Compañía de Administración de Stanford.

El Sr. Moghadam obtuvo un MBA por la Escuela de Negocios de Stanford y una Licenciatura y Maestría en Ciencias en Ingeniería por parte del Instituto Tecnológico de Massachusetts.

Gary E. Anderson

Años de experiencia en la industria: 23

El Sr. Anderson es Director Ejecutivo de Prologis para Europa y Asia y supervisa todos los aspectos de la evolución de Prologis en las operaciones europeas y asiáticas. El Sr. Anderson se desempeñó anteriormente como Director de Operaciones Globales y Gestión de Inversiones de Prologis hasta la fusión con AMB Property Corporation en 2011. Antes de esto, fue Presidente de la compañía para Europa y Medio Oriente, así como Presidente del Comité de Operaciones Europeo. De 2003 a 2006, el Sr. Anderson fue el funcionario responsable de la inversión y el desarrollo de la compañía en las regiones de México y el suroeste.

Antes de 2003, dirigió las oficinas regionales y locales respectivamente en Nueva Jersey, Pensilvania, Washington y Oregón, y fue una de las dos personas responsables de la dirección del establecimiento y la expansión de los negocios de Prologis en México. Antes de Prologis, el Sr. Anderson formó parte de Security Capital Group, Inc., una compañía de inversión inmobiliaria diversificada, donde se centró en los mercados de capital, inversiones y estrategia y trabajó con un grupo reducido para desarrollar la estrategia de expansión mundial de Prologis.

El Sr. Anderson es miembro de la Organización de Jóvenes Presidentes. Obtuvo un MBA en finanzas y bienes raíces en la Escuela Superior de Administración Anderson de la UCLA y Licenciatura en Marketing por la Universidad del Estado de Washington.

Michael S. Curlless.

Años de experiencia en la industria: 25

Mike S. Curlless se desempeña como Director de Inversiones de Prologis, Preside el Comité de Inversiones y supervisa soluciones para los clientes globales y los equipos de valuaciones. También es responsable del despliegue del capital y supervisa la adquisición de equipos. El Sr. Curlless ha sido parte de Prologis en dos momentos de su carrera. De 2000 a 2010, antes de reincorporarse a Prologis, el Sr. Curlless era el Presidente y uno de los cuatro directores en Lauth, una empresa privada, dedicada a la construcción nacional y de desarrollo. Lauth ha desarrollado más de USD\$3,000 millones en proyectos de oficinas, industriales, comerciales y de salud en los Estados Unidos. En este cargo, tenía la

responsabilidad general de las operaciones, el desarrollo y la gestión de activos de la empresa. De 1995 a 2000, antes de unirse a Lauth, el Sr. Curless fue vicepresidente de Prologis, supervisando las operaciones del mercado de St. Louis, Indianápolis y de gestión así como de las cuentas nacionales clave. También ha sido director de marketing de Trammell Crow Company y analista financiero de General Electric Company.

Sr. Curless es miembro de la Organización de Jóvenes Presidentes y ha sido miembro de varias asociaciones de caridad. Tiene un MBA en Marketing y Finanzas y una Licenciatura en Finanzas por la Universidad de Indiana.

Edward S. Nekritz (Favor de ver la sección “Administración” del presente Prospecto)

Thomas S. Olinger

Años de experiencia en la industria: 24

Tom Olinger se desempeña como Director Financiero de Prologis, es responsable de finanzas corporativas a nivel mundial incluyendo tesorería, gestión de tesorería, planificación financiera, informes financieros, contabilidad, impuestos, relaciones con los inversionistas y auditoría interna. Antes de asumir este cargo, el Sr. Olinger se desempeñó como Director General de Integración de Prologis, supervisando la tecnología de la información y la implementación de procesos de mejores prácticas y procedimientos relacionados con la fusión de AMB Property Corporation y Prologis.

De 2007 a 2011, el Sr. Olinger se desempeñó como Director Financiero de AMB. Antes de incorporarse a AMB en 2007, se desempeñó como vicepresidente y controlador corporativo de Oracle Corporation, donde fue responsable de la contabilidad global, informes externos, técnica contable, reconocimiento global de ingresos, cumplimiento de la ley Sarbanes-Oxley e integración financiera de fusión y adquisición. El Sr. Olinger también fue responsable de las operaciones de contraloría de Oracle en Bangalore, India; Dublín, Irlanda; Sydney, Australia, y Rocklin, California. Antes de esto, el Sr. Olinger estuvo 14 años en Arthur Andersen, los últimos tres como socio de auditoría en los grupos de tecnología y bienes raíces de EE.UU.

El Sr. Olinger obtuvo título de licenciado en Finanzas, con honores, en la Universidad de Indiana.

Eugene F. Reilly. (Favor de ver la sección “Administración” del presente Prospecto)

Años de experiencia en la industria: 30

Diana L. Scott.

Años de experiencia en la industria: 14

Diana Scott, actúa como Director de Recursos Humanos de Prologis y es responsable de establecer la política global de recursos humanos de la empresa y las estrategias relacionadas con el talento, compensación, beneficios, capacitación y desarrollo. Se unió a la compañía en junio 2013. Antes de esto, trabajó 14 años en John Hancock Financial, la división de Estados Unidos en Toronto de Manulife Financial Corporation, donde ocupó diversos cargos directivos.

Recientemente fue vicepresidente senior de recursos humanos para los años 2006 a 2013. Antes de ocupar ese puesto, ocupó los cargos de Director del Plan de Ahorro Universitario de John Hancock Freedom 529, así como Director General de Group Insurance Division. Ambas funciones incluyen las responsabilidades de desarrollo de productos, operaciones, ventas y marketing. Antes de trabajar en John Hancock Financial, la Srta. Scott fue Director General de Ingalls One to One Marketing y Director General de EMI Marketing Strategic.

La Srta. Scott es miembro de la junta directiva y es presidente del Comité de Finanzas y compensación del Hospital General de Massachusetts. También es miembro de la Junta de Supervisores de la Orquesta

Sinfónica de Boston. La Srita. Scott, se graduó cum laude de la Universidad de Harvard con una licenciatura en filología alemana.

Prologis ha demostrado consistentemente ser líder en aspectos de Gobierno Corporativo:

- #1 en el ranking de Gobierno Corporativo por 11 años consecutivos entre los Fideicomisos de Inversión Inmobiliarios en USA.
- La estructura de gobierno ofrece la rendición cuentas significativas a los accionistas e inversionistas.
- Prácticas de compensación líquidas al rendimiento, es de suma importancia.

Prologis mantiene el liderazgo en la industria en aspectos de ética empresarial y valores fundamentales:

- Política de anticorrupción global, incluyendo la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act).
- Nombrada una de las 100 empresas más sustentables del mundo.
- Los valores fundamentales de Prologis: Integridad, tutoría, pasión, responsabilidad, Coraje y trabajo en equipo (*IMPACT* por sus siglas en inglés) fomentan una cultura empresarial, manteniendo los más altos estándares a nivel mundial.

Contrato de Administración

Servicios de administración del fideicomiso

Con anterioridad al cierre de la Oferta Global, celebraremos un Contrato de Administración con nuestro Administrador (el "Contrato de Administración"). Nuestro Contrato de Administración autoriza a Prologis Property México, S.A. de C.V., a ceder el cargo de Administrador a cualquier Afiliada de Prologis. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador nos prestará diversos servicios de administración de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios serán prestados exclusivamente por nuestro Administrador o sus delegados, nuestro Administrador podrá contratar asesores, sujeto a la aprobación de cualquier operación con partes relacionadas, para el cumplimiento de sus obligaciones. Entre otras cosas, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, el Administrador deberá (a) prestarnos servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, la valuación, la adquisición y la enajenación de nuestras propiedades; (b) administrar y operar nuestro Fideicomiso y patrimonio, incluyendo el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión; y (c) prestarnos servicios incidentales a los descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los siguientes:

- servicios de administración de portafolio y activos, relacionados con la identificación, valuación, adquisición y venta de nuestras propiedades;
- ejecución de todas las funciones de planeación estratégica, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, nuestras estrategias con respecto a crecimiento y adquisición de propiedades, administración de portafolio y activos, Distribuciones y mercadotecnia (salvo las reservadas expresamente a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, el Comité Técnico o nuestro Administrador);
- operaciones del mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante instrumentos de deuda y de capital ya sean públicas o privadas;

- auditoría preliminar, valuación, control de pérdidas y administración de riesgos con respecto a nuestras propiedades;
- contabilidad y apoyo para la preparación de nuestra información financiera, así como administración de tesorería y manejo de efectivo;
- elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la Circular Única de Emisoras, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso (incluyendo sin limitar lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.
- funciones jurídicas y de cumplimiento;
- administración de propiedades e instalaciones;
- apoyo tecnológico y en cuanto a sistemas;
- llevar a cabo todas las funciones de relaciones con inversionistas, incluyendo comunicaciones con los tenedores de nuestros CBFIs;
- revisión y aprobación de todos los avisos y demás información a presentarse a la CNBV, la BMV y cualquier otra entidad gubernamental o bolsa de valores;
- cumplimiento de todas las obligaciones de presentación de información de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;
- ejercicio de todos los derechos y cumplimiento de todas las obligaciones de nuestro Administrador bajo nuestro Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados;
- llevar a cabo todo tipo de actividades relacionadas con relaciones laborales o de recursos humanos de nuestro Administrador;
- preparación del Reporte Anual y realización de cualquier acto necesario para su publicación de conformidad con lo dispuesto por nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;
- identificar, evaluar, estructurar y recomendar a nuestro Fideicomiso las inversiones a realizar por nuestro Fideicomiso y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el enfoque de inversión de nuestro Fideicomiso y según la estrategia establecida en nuestro Contrato de Fideicomiso;
- administrar las operaciones del día a día de nuestro Fideicomiso;
- llevar a cabo o ayudar en el cumplimiento de dichas funciones administrativas o de gestión necesarias en la administración de nuestro Fideicomiso y nuestros activos del Fideicomiso según sean acordados con el Fiduciario aplicable;
- preparar y mantener o asistir en la preparación y el mantenimiento de todos los libros, registros y cuentas de nuestro Fideicomiso según lo requieran los organismos

reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso; y

- notificar a los Tenedores de CBFIs y terceros (según corresponda), informes, estados financieros y otros materiales escritos según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso o según sea razonablemente solicitado de tiempo en tiempo por el Fiduciario, y asistir según se requiera en la preparación de los mismos así como cuando sea necesario o conveniente, coordinar la aprobación de su contenido.

Servicios de administración de propiedades

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador también nos prestará diversos servicios de administración de propiedades, incluyendo, entre otros: (a) servicios de administración de propiedades relacionados con el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades; y (b) servicios incidentales a los descritos en el inciso (a) anterior, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

- manejar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Patrimonio del Fideicomiso incluyendo servicios de administración de portafolio y activos en relación con la construcción, el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades;
- investigar, seleccionar, negociar, pagar honorarios a, celebrar contratos con, emplear o contratar los servicios de terceros proveedores en relación con el desarrollo o la administración de la propiedad, y
- supervisión de prestadores de servicios independientes con respecto al desarrollo o la administración de propiedades.

Comisiones

De conformidad con el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios proporcionados a nuestro Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a percibir las siguientes comisiones:

- **Comisión por administración de activos:** una comisión anual equivalente al 0.75% del monto de la valuación actual, realizada de conformidad con las Políticas de Valuación aprobadas por el Comité Técnico, en términos de lo dispuesto en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más el costo de inversión de los Activos Inmobiliarios que no han sido valuados más el IVA aplicable, pagadera trimestralmente. Si una propiedad ha sido parte de nuestro Fideicomiso por menos de un trimestre calendario completo, o si el Administrador ha prestados sus servicios como Administrador por menos de un trimestre calendario completo, la Comisión por Administración de Activos será prorrateada.
- **Comisión por incentivos:** una comisión anual equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los tenedores de CBFIs que excedan del rendimiento esperado compuesto anual de 9%, pagadera anualmente en forma de CBFIs, estando sujeto cada pago a la restricción de transmitir los CBFIs correspondientes durante un plazo de seis meses, según lo establecido en el Contrato de Administración y lo descrito más adelante (la "Comisión por Incentivos").
- **Comisión por desarrollo:** una comisión contingente equivalente al 4.0% del costo total de las mejoras de capital (que deberán incluir repuestos o reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador incluyendo mejoras del arrendador) realizadas a las propiedades existentes

o proyectos de nuevos desarrollos de propiedades [excluyendo terreno], pagables una vez que se haya terminado con el proyecto

- **Comisión por administración de propiedad:** una comisión igual a la multiplicación de 3.0% del monto de nuestros Ingresos Brutos, pagadera mensualmente.
- **Comisión por arrendamiento:** una comisión igual a ciertos porcentajes de las rentas brutas de conformidad con los Contratos de Arrendamiento: (i) 5.0% en relación con los años uno al cinco del contrato de arrendamiento respectivo; (ii) 2.5% en relación con los años seis a diez del contrato de arrendamiento respectivo; y (iii) 1.25% en relación con los años once en adelante del contrato de arrendamiento respectivo. La Comisión por Arrendamiento por arrendamientos iniciales, ampliación o renovaciones deberá pagarse en efectivo de la siguiente manera: la mitad (1/2) de la Comisión por Arrendamiento deberá pagarse únicamente al momento de la celebración total del contrato de arrendamiento inicial, ampliación o renovación, la recepción del pago del primer mes de renta y la recepción del depósito de garantía, en su caso, y la otra mitad (1/2) de la Comisión por Arrendamiento deberá pagarse únicamente al momento de (i) la ocupación del espacio por parte de arrendatario en términos de dicho contrato de arrendamiento inicial, ampliación o renovación junto con el pago del primer mes de renta o (ii) un reconocimiento por escrito por parte del arrendador del inicio de la vigencia del arrendamiento, ampliación o renovación junto con el pago del primer mes de renta. La Comisión por Arrendamiento deberá disminuirse por cualquier monto pagado a un agente o corredor de bienes raíces. Si, de conformidad con los términos de un contrato de arrendamiento, la renta base se incrementa durante la vigencia del arrendamiento con base en un rango de porcentaje mínimo a máximo y el aumento real es mayor que el mínimo, el Fideicomiso pagará la Comisión por Arrendamiento al Administrador sobre dicho monto adicional de renta a petición de la misma por el Administrador.

De conformidad con el Contrato de Administración, la Comisión por Incentivos de nuestro Administrador se calcula al cierre de operaciones en cada aniversario de nuestra Fecha de Negociación Inicial en la BMV, con base en la siguiente fórmula:

$$(10\% \times (A + B - C)) - D$$

Dónde:

A = nuestra capitalización de mercado;

B = el monto agregado de todas las Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, incrementado a una tasa acumulada compuesta de 9% anual a partir de su fecha de pago respectiva;

C = el precio de Emisión agregado de todas las emisiones de CBFIs de tiempo en tiempo, incrementado a una tasa acumulada compuesta equivalente a la suma de 9% anual a partir de la fecha de su respectiva Emisión; y

D = el monto agregado de las Comisiones por Incentivos pagadas al Administrador con respecto a periodos de comisión por incentivos anteriores.

Para efectos del cálculo de la Comisión por Incentivos, la capitalización de mercado de nuestro fideicomiso durante un período de desempeño es el producto de multiplicar (i) el número de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en cada aniversario de nuestra negociación inicial en la BMV, por (ii) el promedio del precio de cierre por CBFIs durante el período de 60 días anterior (pero incluyendo) cada

aniversario de nuestra Fecha de Negociación Inicial; en el entendido, que la Comisión por Incentivos no podrá ser un número negativo.

Sujeto a su autorización previa y por escrito por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, la Comisión por Incentivos se pagará directamente a nuestro Administrador (o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en forma de CBFIs con base en el promedio del precio de cierre de los mismos durante el período al que corresponde el pago de la Comisión por Incentivos. Todos los CBFIs emitidos en pago de la Comisión por Incentivo estarán sujetos a la restricción de transmisión durante un período de seis meses. En el supuesto de que la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs no apruebe el pago de la Comisión por Incentivo en forma de CBFIs, estaremos obligados a pagar la Comisión por Incentivos a nuestro Administrador (o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en efectivo.

Ejemplo numéricos

Comisión por Administración de Propiedades:

Con el fin de demostrar la Comisión por Administración de propiedades a ser pagada al Administrador a continuación un ejemplo numérico que simula el supuesto en que se haya obtenido una renta trimestral efectivamente cobrada de \$1,000,000.00 de Pesos.

Renta trimestral efectivamente cobrada = \$1,000,000
Comisión por Administración de inmuebles (3.0%) = \$30,000

Comisión por Administración de Activos:

Con el fin de demostrar la Comisión por Administración de Activos a ser pagada al Administrador, a continuación un ejemplo numérico que simula dicho supuesto:

Valuación Actual de los Activos Administrados = \$1,653,254,000.00
Comisión por Administración de inmuebles (0.75%) = \$12,399,405

- **Ejemplo Comisión por Desarrollo:**

Con el fin de demostrar la Comisión por Desarrollo a ser pagada al Administrador, a continuación un ejemplo numérico que simula dicho supuesto tomando en cuenta el costo total de proyectos de mejoras de capital a propiedades existentes o de nuevos desarrollos de propiedad con respecto al Patrimonio Inmobiliario del Fideicomiso no desarrollado:

Inversión en un edificio industrial/Bodega:

Construcción:	\$100,000,000	
_____Terreno:		\$35,000,000
Inversión total:	\$135,000,000	

Comisión por Desarrollo = \$4,000,000 (4.0% sobre construcción y gastos relacionados, excluye terreno)

- **Ejemplo de Comisión por Arrendamiento:**

Con el fin de demostrar la Comisión por Arrendamiento a ser pagada al Administrador, a continuación un ejemplo numérico que simula dicho supuesto con respecto a un arrendamiento:

Renta anual nominal = \$1,000,000

Plazo arrendamiento = 7 años

Fórmula:

5% sobre renta nominal de 1 a 5 año = $\$1,000,000 \times 5 = \$5,000,000 \times 5\% =$ \$250,000
2.5% sobre renta nominal de 6 a 10 años = $\$1,000,000 \times 2 = \$2,000,000 \times 2.5\% =$ \$50,000
Comisión de arrendamiento total = \$300,000.00

- **Ejemplo de Comisión por Incentivo:**

Con el fin de demostrar la Comisión por Incentivo a ser pagada al Administrador, a continuación un ejemplo numérico que simula dicho supuesto con respecto a un año:

Valor del CBFIs:

- Al inicio del año: \$100.00
- Al final del año: \$110.00

Rendimiento anual: $(110/100)-1 = 10\%$

Rendimiento esperado: 9% de \$100.00

Por arriba del rendimiento esperado: \$1.00

Premio por arriba del rendimiento esperado: 10% de \$1.00 = \$0.1

Numero de CBFIs = 1,000,000.00

Comisión por incentivo (pagadera en CBFIs) = \$100,000.00

Dedicación de Tiempo

Conforme a nuestro Contrato de Administración, siempre y cuando nuestro Administrador no haya sido removido o haya renunciado, nuestro Administrador causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que nuestro Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración. Hacemos notar que esto será una obligación de nuestro Administrador, y que los miembros del equipo de administración del Administrador no firmarán un compromiso expreso al respecto.

Terminación

Nuestro Contrato de Administración terminará en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso, o al ocurrir la renuncia de nuestro Administrador bajo las circunstancias descritas en la sección "Remoción del Administrador." Al vencimiento del Contrato de Administración, todas las instrucciones al Fiduciario, salvo en relación con asuntos reservados específicamente para la Asamblea de Tenedores, se realizarán por el Comité Técnico a menos que se designe a un administrador sustituto. Cualquier administrador sustituto deberá ser un administrador calificado aprobado por una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Remoción del Administrador

El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, de conformidad con la cláusula 4.5(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores haya designado un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la legislación aplicable para actuar como administrador del Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier

determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción. En este caso, se deberá convocar al Comité Técnico dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 (tres) opciones de administradores reconocidos de fondos inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador sustituto, mismos que deberán a ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. En este caso, la resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que los CBFIs propiedad de Prologis o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto.

Asimismo, el Administrador podrá ser removido como Administrador de nuestro Fideicomiso sin causa, por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con la cláusula 4.5(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto. La remoción de nuestro Administrador no da lugar al pago de ninguna comisión.

“Conducta de Remoción” de nuestro Administrados significa (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte de nuestro Administrador en la prestación de los servicios de conformidad con nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que, en cada caso ocasione un efecto material adverso al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) una sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal de jurisdicción competente que declare el concurso mercantil o la quiebra o procedimientos similares del Administrador; o (iii) si el Administrador deja de ser Prologis Property México, S.A. de C.V. u otra Afiliada o subsidiaria de Prologis sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Si fuera ilegal para nuestro Administrador servir como Administrador de nuestro Fideicomiso en los términos nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario, renunciar a su nombramiento como Administrador de nuestro Fideicomiso. Además, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario no menos de seis meses, renunciar a su nombramiento como Administrador de nuestro Fideicomiso, en el entendido, que la efectividad de la renuncia no podrá ser antes del quinto aniversario de la fecha de cierre de la Oferta Global.

Responsabilidad e indemnización

Las Personas Cubiertas de conformidad bajo nuestro Contrato de Administración serán responsables de los actos realizados por las mismas cuando incurran en negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en relación con el cumplimiento de sus obligaciones bajo nuestro Contrato de Administración. “Persona Cubierta” significa el Administrador, sus afiliadas y cada uno de los miembros, funcionarios, directores, administradores, empleados, socios, accionistas, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus Afiliadas.

Ninguna Persona Cubierta será responsable de daños o pérdidas monetarias en relación con la conducta de nuestro Fideicomiso en conexión con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada, independientemente de si el Fiduciario tomó en consideración cualquier recomendación hecha por nuestro Administrador cuando incurrió en dichos daños monetarios. Ninguna Persona Cubierta tendrá responsabilidad frente a nuestro Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores de CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios o pérdidas que surjan de la conducta del Fiduciario o cualquier otra Persona en relación con

nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada con dichos contratos, excepto dichos daños o pérdidas monetarias surjan de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Persona Cubierta según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

Ninguna Persona Cubierta será responsable de cualesquiera daños o pérdidas monetarias derivadas de o relacionadas con cualquier error, omisión, falta de cumplimiento, negligencia, fraude, falta de probidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, representante, auditor, asesor fiscal, agente, administrador profesional u otro prestador de servicios contratado por nosotros o nuestro Administrador, excepto en los casos en que nuestro Administrador haya incurrido en negligencia grave, dolo, mala fe o fraude al contratar o supervisar a dicho proveedor de servicios según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, estamos obligados a indemnizar y sacará en paz y a salvo a las Personas Cubiertas de y en contra de cualesquiera pérdida o gastos monetarios derivados de nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento o relacionado, salvo que dichas pérdidas hayan surgido principalmente como resultado de su negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de las Personas Cubiertas, según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente. Las obligaciones de indemnización previstas en nuestro Contrato de Administración continuarán vigentes hasta que el derecho a exigir dicha indemnización prescriba de conformidad con la ley.

Nuestro Administrador podrá, en nombre y representación del Fideicomiso, contratar cobertura de seguros o fianzas contra cantidades de indemnizaciones por cualquier daño monetario y pérdida causada por cualquiera de las Personas Cubiertas, de nuestro Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común, cualquier tenedor de CBFIs o cualquier otra persona como resultado de la conducta de dichas Personas Cubiertas en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos excepto si dichas pérdidas surgieron principalmente como resultado de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de las Personas Cubiertas, según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, el Fiduciario será responsable por el cumplimiento de sus obligaciones con respecto de cualesquier declaraciones, compromisos u obligaciones en el Contrato de Administración, hasta por el valor del Patrimonio del Fideicomiso. Todas las declaraciones, compromisos u obligaciones llevadas a cabo por el Fiduciario conforme al Contrato de Administración no obligarán al Fiduciario o a sus delegados de una forma personal, sólo se pretende comprometer el Patrimonio del Fideicomiso. Nada de lo establecido en el Contrato de Administración deberá ser considerado como una responsabilidad para el Fiduciario, sus accionistas o suscriptores del capital social, sus delegados fiduciarios o miembros del consejo de administración.

Legislación aplicable; jurisdicción

Nuestro Contrato de Administración se firmó en español y se rige por las leyes de México. Para cualquier disputa que surja de o en relación con nuestro Contrato de Administración, las partes del mismo se han sometido, de manera expresa e irrevocable, a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal; y han renunciado expresa e irrevocablemente a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

Contrato de Administración de Efectivo

En la medida en que requiramos asesoría con respecto a la valuación de valores o a la conveniencia de efectuar alguna inversión, compra o venta de valores (por ejemplo, si deseamos invertir el efectivo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso) y en la medida que así nos lo exija la

legislación aplicable, celebraremos un contrato de prestación de dichos servicios con un tercero consejero de inversiones con una Afiliada de Prologis que esté autorizada o sea Afiliada de una entidad que esté autorizada para prestar dichos servicios de asesoría de conformidad con la legislación aplicable de los Estados Unidos, o bien, celebraremos cualquier otro contrato o implementaremos cualquier otra estructura o acuerdo que consideremos necesario o adecuado para cumplir con las leyes y los reglamentos aplicables. La celebración de cualquiera de dichos contratos deberá ser aprobada por el Comité Técnico, por mayoría de votos de sus Miembros Independientes. En la medida que los servicios proporcionados por una Afiliada de Prologis, compras o ventas de valores por cuenta de nuestro fideicomiso podrán combinarse o sumarse a las órdenes por cuenta de Prologis. Con frecuencia no es posible obtener el mismo precio o ejecución con respecto a todo el volumen de valores comprados o vendidos; y los diferentes precios podrán promediarse, lo cual podría resultar desventajoso para nosotros. Además, en la medida aplicable, cualesquiera autorizaciones que debamos otorgar de conformidad con cualquier ley o reglamento de los Estados Unidos (de ser aplicable para un tercero consejero de inversiones o una Afiliada de Prologis en relación con nuestro Fideicomiso) será otorgada por el Comité Técnico por mayoría de votos de sus Miembros Independientes.

Resumen de nuestros principales órganos de gobierno corporativo y sus funciones

Administrador de Propiedades	Comité Técnico	Administrador	Comité de Auditoría
<ul style="list-style-type: none"> • Prestar servicios de administración relacionados con el desarrollo, operación y el arrendamiento de nuestras propiedades. • Prestar servicios de administración de portafolio y activos relacionados con el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades. • Llevar a cabo las acciones necesarias para investigar, seleccionar, negociar el pago de comisiones, contratar con empleados o servicios contratados con proveedores en relación con el desarrollo o administración de nuestras propiedades. • Contratar y supervisar a prestadores independientes de servicios de desarrollo o administración de propiedades. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobar la Emisión inicial de CBFIs y su inscripción en el RNV. • Aprobar las operaciones de formación. • Aprobar los lineamientos de inversión iniciales. • Aprobar la inversión de activos del Fideicomiso en inversiones permitidas. • Discutir y aprobar cualquier venta o adquisición de nuestros activos, propiedades o derechos por el Fideicomiso (o por cualquier Fideicomiso Subsidiario o el Fideicomiso Propietario) que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso al trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada mediante una o varias operaciones relacionadas simultáneas o sucesivas en un período de 12 meses; <u>en el entendido</u>, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestar servicios de administración de inversiones respecto a la identificación, valuación, adquisición y venta de propiedades. • Administrar y operar el fideicomiso y el patrimonio del mismo, incluyendo el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión. • Prestar servicios de administración de portafolio y activos; elaborar el plan estratégico; y realizar otras actividades de planeación estratégica. • Llevar a cabo planeación estratégica de actividades, incluyendo aquellas relacionadas al crecimiento y adquisición de propiedades, activos, administración de portafolio, distribuciones y mercadotecnia. • Operaciones del mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante la Emisión de instrumentos de capital y deuda para su colocación pública o privada. • Funciones de auditoría 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobar la designación de nuestro Auditor Externo (salvo la efectuada previamente en términos del Contrato de Fideicomiso, para la cual no se requiere esta aprobación), y aprobar la remoción de nuestro Auditor Externo y los servicios prestados por el mismo. • Evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo. • Discutir nuestros estados financieros con las personas que los prepararon y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico su aprobación o rechazo. • Informar al Comité Técnico la situación que guardan nuestros controles internos y nuestros procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualquier irregularidad detectada en los mismos. • Solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas con responsabilidades
<p>Asamblea de tenedores de CBFIs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobar los estados financieros auditados anuales del Fideicomiso. 			

- Elegir a los miembros del Comité Técnico y calificarlos como independientes.
 - Aprobar el Reporte Anual del fideicomiso.
 - Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la Circular Única de Emisoras en cualquier momento.
 - Aprobar cualquier inversión, venta o adquisición directa o indirecta que represente el 20% más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre fiscal anterior, incluyendo mediante varias operaciones relacionadas simultáneas o sucesivas en un período de 12 meses a partir de la fecha de la primera operación pero que pudieran considerarse como una sola operación.
- representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos.
- Aprobar cualquier adquisición de CBFIs en el mercado secundario, que represente el 9.9% o más de los CBFIs en circulación.
 - Aprobar, con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, las políticas de operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador; aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a preliminar, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas), ambiental y de sostenibilidad, investigación, contabilidad, preparación de información financiera, operaciones de cobertura y funciones fiscales, legales y de cumplimiento.
 - Contabilidad y reportes financieros y manejo de tesorería y efectivo.
 - Elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la Circular Única de Emisoras, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso (incluyendo sin limitar lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.
 - Actividades legales y de cumplimiento relacionadas entre si.
 - Administración de propiedades e instalaciones.
 - Soporte tecnológico y de sistemas.
 - Asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de nuestro Administrador.
- en relación con la administración del fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de nuestros estados financieros que les sea necesaria para cumplir con sus deberes conforme al Contrato de Fideicomiso.
- Investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del fideicomiso.
 - Discutir y recomendar al Comité Técnico, la aprobación de las políticas de contabilidad aplicables a nuestro fideicomiso, o cualquier cambio a las mismas.
 - Recibir cualquier comentario o queja de los tenedores de CBFIs, acreedores, miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del fideicomiso.
 - Reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario.
-
- Comité de Prácticas**
-
- Expresar su opinión sobre Operaciones con Partes

- Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, al trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) el Fideicomiso Subsidiario o cualquier otro Fideicomiso de Inversión, (y) el Fideicomitente, y (z) el Administrador; o (ii) que representen un conflicto de interés.
- Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como votar sobre dicho punto, y (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente punto deberán celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación;
- Aprobar el nombramiento de un Valuador Independiente, excepto del ya aprobado en el Contrato de Fideicomiso.
- Aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento.
- Aprobar las políticas contables, nuestro control interno y lineamientos de auditoría, con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Auditoría.
- Aprobar, con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Auditoría, los estados financieros que se presentarán a la Asamblea de Tenedores para su aprobación.
- Asumir todas las funciones de relaciones con inversionistas, incluyendo los tenedores de CBFIs y otros inversionistas.
- Revisar y aprobar todos y cualesquiera reportes y cualesquiera reportes, información, documentos, solicitudes, presentaciones y avisos que deban darse a la CNBV, la BMV, otras bolsas de valores nacionales o extranjeras, a los tenedores de los CBFIs u otros inversionistas, o a cualquier autoridad gubernamental.
- Llevar a cabo todas las obligaciones de reportar bajo el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable.
- Ejercitar todos los derechos y cumpliendo todas las obligaciones de nuestro Administrador conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y documentos relacionados.
- Preparar el Reporte Anual y realizar los actos necesarios o convenientes para difundirlo conforme a lo dispuesto por la LMV y otras leyes y reglamentos en México o el extranjero.
- Identificar, evaluar, estructurar y recomendar a nuestro Fideicomiso las inversiones a realizar por Relacionadas, incluyendo operaciones con el Administrador y sus afiliadas.
- Recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda requerir para cumplir con sus obligaciones.

Comité de Endeudamiento

- Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras.
- Informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

- cualquier modificación a estas.
- Remover o sustituir al Fiduciario o al Representante Común.
 - Aprobar la remoción y/o la sustitución de nuestro Administrador en caso de que ocurra una Conducta de Remoción del Administrador o sin causa de conformidad con nuestro Contrato de Administración, y aprobar la entidad que sustituya al Administrador en dicho carácter de acuerdo con el Contrato de Administración.
 - Aprobar emisiones adicionales de nuestros CBFIs, y los términos para su emisión, incluyendo la manera en la que se determinó el precio al cual dicho CBFIs sean vendidos a través de una colocación pública o privada dentro o fuera de México, así como el número de CBFIs a emitir, así como aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.
 - Aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, Contrato de Administración, Título o a
 - Aprobar y modificar la política de distribuciones, en el entendido, que dicha Política de Distribución deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR.
 - Aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso).
 - Instruir al Fiduciario que revele los eventos previstos en la LMV, incluyendo cualquier contrato contrario a la opinión de Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas.
 - Aprobar cualquier otra cuestión relacionada con el negocio del fideicomiso que el Administrador someta a la consideración del Comité Técnico.
 - Monitorear el desempeño de nuestro Administrador u cualquier prestador de servicios contratado por nuestro administrador de conformidad con el Contrato de Administración
 - Permanecer informado con nuestro Fideicomiso y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el enfoque de inversión de nuestro fideicomiso y según la estrategia establecida en nuestro Contrato de Fideicomiso.
 - Administrar las operaciones del día a día de nuestro fideicomiso.
 - Llevar a cabo o ayudar en el cumplimiento de funciones administrativas o de gestión necesarias en la administración de nuestro Fideicomiso y nuestros activos del Fideicomiso;
 - Preparar y mantener o asistir en la preparación y el mantenimiento de todos los libros, registros y cuentas de nuestro Fideicomiso según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro fideicomiso; y
 - Notificar a los tenedores de CBFIs y terceros (según corresponda), informes, estados financieros y otros materiales escritos según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre

cualesquier otros documentos relacionados con la Emisión en tanto no tenga un efecto adverso significativo en los tenedores de los CBFIs.

- Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y su inscripción en el RNV.
- Aprobar nuestra disolución.
- Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
- Aprobar la compensación de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- Aprobar cualquier modificación a las Comisiones de Administración bajo nuestro Contrato de Administración, o cualquier otro concepto a favor del Administrador o cualquier otro tercero.
- Aprobar cualquier modificación a nuestros Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso.

respecto a todos los aspectos materiales de nuestros Activos Inmobiliarios y consultar a nuestro Administrador dicho tema.

- Solicitar la información y los reportes necesarios, a su discreción, para facilitar el monitoreo de nuestro Administrador y cualquier otro tercero prestador de servicios contratado por nuestro Administrador; en el entendido, que nuestro Administrador considerará de buena fe las recomendaciones emitidas por el Comité Técnico respecto a dichos temas en los que está siendo consultado.

nuestro Fideicomiso.

POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES

A continuación se incluye una descripción de algunas de nuestras políticas en materia de inversiones, ventas, financiamiento y otras cuestiones. Estas políticas han sido aprobadas por el Comité Técnico y en términos generales están sujetas a modificación por el Comité Técnico de tiempo en tiempo sin necesidad de obtener el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Políticas de inversión

Inversiones en inmuebles o en derechos sobre los mismos

Todas las adquisiciones que pretendamos efectuar estarán sujetas a aprobación por el comité de inversión de Prologis con base en sus políticas de delegación internas. Si dichas inversiones deben ser aprobadas, además, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs, deberán someterse para su aprobación por dichos órganos siempre y cuando hayan sido aprobadas previamente por el comité de inversión de Prologis. Las decisiones del comité de inversión se tomarán siempre por mayoría de votos.

Sujeto a las políticas con respecto a conflictos de intereses descritas en esta sección bajo el subtítulo “—Políticas en materia de conflictos de intereses” podremos adquirir propiedades de personas relacionadas y vender propiedades a personas relacionadas, incluyendo a los miembros del Comité Técnico y a los funcionarios de nuestro Administrador. Sujeto a las restricciones contractuales antes mencionadas, consideramos que nuestra relación con nuestro Administrador y las relaciones de nuestro Administrador con Prologis, nos proporcionarán acceso a un atractivo canal de acceso a posibles adquisiciones. Véase la sección “Relaciones y operaciones con ciertas personas”.

Además, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, todas las propiedades que pretendamos adquirir deberán cumplir con nuestros lineamientos de inversión. Nuestros lineamientos de inversión serán aprobados por el Comité Técnico y cualquier modificación significativa de dichos lineamientos estará sujeta a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Nuestros lineamientos de inversión iniciales nos permiten invertir en inmuebles industriales ubicados en México. A medida que crezca nuestro negocio, nuestros lineamientos de inversión nos permitirán diversificarnos en términos de la ubicación, tamaño y mercado de nuestras propiedades; y no estamos sujetos a límite alguno en cuanto al número o el porcentaje de nuestros activos que deberá estar invertido en una misma propiedad o una misma zona geográfica. Tenemos la intención de adquirir y mantener propiedades como inversiones a largo plazo. Además, podríamos remodelar y ampliar propiedades o efectuar mejoras en las mismas. Tenemos planeado administrar nuestros negocios —incluyendo a través de futuras actividades de inversión y remodelación— de manera que cumplamos con los requisitos necesarios para mantener nuestro carácter de FIBRA para efectos fiscales.

Toda adquisición que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del patrimonio de nuestro Fideicomiso, ya sea mediante una operación o una serie de operaciones relacionadas celebradas durante un período de 12 meses consecutivos pero que en razón de sus términos se consideren como una sola operación, deberá ser aprobada previamente por el Comité Técnico; en el entendido que, en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos. Además, toda inversión o adquisición hecha directamente por nosotros o indirectamente por medio del Fideicomiso Subsidiario o un Fideicomiso de Inversión que represente el 20% o más del valor del patrimonio de nuestro Fideicomiso, ya sea mediante una operación o una serie de operaciones relacionadas celebradas durante un período de 12 meses consecutivos pero que en razón de sus términos se consideren como una sola

operación, deberá ser aprobada previamente por la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs. En cualquiera de ambos casos, la determinación correspondiente se efectuará con base en nuestros estados financieros por el trimestre anterior.

Derecho de preferencia

Prologis nos ha otorgado y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos otorguen (i) un derecho de preferencia para adquirir todos los inmuebles industriales Estabilizados o en vías de estabilización (excluyendo proyectos de desarrollo o remodelación) ubicados en México y que pertenezcan a Afiliadas de Prologis (excluyendo (a) cualquier otro fondo o vehículo de inversión administrado por Prologis o en el cual Prologis es el socio general y (b) 628,000 pies cuadrados de ARB de instalaciones propiedad de una asociación en participación (*joint venture*) entre Prologis México Fondo Logístico y las Afiliadas de Prologis, por lo que la venta de dichas instalaciones a nosotros requerirá aprobación previa del comité técnico de dicha asociación en participación (*joint venture*), para que podamos ejercer nuestro derecho de preferencia; y (ii) un derecho exclusivo para adquirir (antes que a cualquier Afiliada de Prologis, excluyendo Prologis México Fondo Logístico) todos los inmuebles industriales Estabilizados o en vías de estabilización (salvo proyectos de desarrollo o remodelación) ubicados en México y que cumplan con nuestros lineamientos de inversión, ofrecidos en venta por terceros, que nuestro Administrador a su discreción considere adecuados. Las Afiliadas de Prologis no han suscrito ningún documento que las obligue a otorgarnos dicho derecho de preferencia o derecho exclusivo, por lo que no tendremos recurso alguno frente a ellas en caso de que Prologis no logre causar que cumplan con los compromisos asumidos por Prologis. En dicho supuesto, no tendremos acceso a la adquisición de las propiedades que se mencionan anteriormente y es posible que no podamos reclamar pago o compensación alguna a ninguna persona.

Proceso de inversión

En virtud de que somos un Fideicomiso afiliado a Prologis, nuestras decisiones con respecto a cualesquiera adquisiciones o ventas estarán sujetos al proceso de toma de decisiones establecido por el comité de inversión de Prologis. Por tanto, cada una de las inversiones que efectuemos estará sujeta a los objetivos de las políticas del comité de inversiones de Prologis. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Proceso de Inversión”.

Políticas de venta

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador, sujeto a cualquier aprobación de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, es responsable del establecimiento de las políticas de venta de nuestros activos a fin de garantizar que nuestras propiedades sean en todo momento las más adecuadas para lograr nuestros objetivos de crecimiento en ingresos a largo plazo y contribuir al incremento del valor de nuestro portafolio. Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que representen el 20% o más del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso, celebrado en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas, dentro de un período de 12 meses, deben ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores. Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que representen el 5% o más pero menos de 20% del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso que se ha celebrado en una sola operación o serie de operaciones relacionadas, en un período de 12 meses, deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido que, en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos.

Actualmente no tenemos previsto vender ninguna de nuestras propiedades, pero nos reservamos el derecho de hacerlo en el supuesto de que del Comité Técnico determine que ello sería en el mejor de los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs. Por ejemplo, las propiedades que hayan dejado de cumplir

con nuestros objetivos en cuanto a rendimiento total, o con nuestros criterios de inversión vigentes, se prepararán para su venta a fin de generar capital de inversiones. Además, también podríamos vender las propiedades adquiridas como parte de un portafolio que no se encuentren ubicadas en los mercados a los que estamos orientados.

Políticas en materia de conflictos de intereses

Estamos expuestos a conflictos de intereses como resultado de nuestra relación con nuestro Administrador y sus afiliadas. Véase la sección “Relaciones y operaciones con ciertas personas”.

Operaciones con Partes Relacionadas

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, del Comité Técnico es responsable de aprobar nuestras políticas con respecto a la celebración de Operaciones con Partes Relacionadas. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso cualquier contrato, operación o relación (o serie de contratos, operaciones o relaciones relacionadas, celebradas en un período de doce meses consecutivos) con personas que se encuentren relacionadas con nuestro fideicomiso, nuestro Administrador o sus afiliadas, o que constituya por cualquier otro motivo una operación con personas relacionadas, deberá ser aprobada por mayoría de votos de los miembros independientes del Comité Técnico, sujeto al consentimiento previo y por escrito del Comité de Prácticas.

No podemos garantizar que nuestras políticas lograrán eliminar la influencia de dichos conflictos de intereses. En el supuesto de que nuestras políticas no resulten eficaces, podrían tomarse decisiones que no reflejen plenamente los intereses de todos los tenedores de nuestros CBFIs. Véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración—Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro Fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y el Comité Técnico”.

Avalúos independientes

Inicialmente, contrataremos a Colliers Lomelín, S.A de C.V. como Valuador Independiente de nuestras propiedades. En el futuro, podríamos reemplazar a nuestros valuadores independientes o contratar a valuadores independientes adicionales en los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso.

El Valuador Independiente preparará un avalúo de nuestros inmuebles con base en los lineamientos aprobados previamente por nuestro Administrador. Dichas valuaciones estarán disponibles para los Tenedores de CBFIs en las oficinas del Representante Común y se nos entregarán a nuestro fideicomiso, a nuestro Administrador, al Representante Común, a nuestros auditores externos y a los miembros del Comité Técnico. Nuestro Fideicomiso pagará el costo de dichos avalúos como parte de sus costos de mantenimiento.

Los honorarios iniciales del Valuador Independiente, así como cualesquiera costos y gastos relacionados con la valuación de nuestras propiedades, se considerarán como gastos relacionados con la Oferta Global.

Políticas con respecto a otras actividades

Riesgo Ambiental y Estrategia de Gestión de Sostenibilidad (“SEMS”)

Contamos con políticas de administración de riesgos ambientales y de sostenibilidad que procuran reducir los riesgos ambientales y garantizar al mismo tiempo el desarrollo sostenible de nuestro negocio con base en un enfoque multidisciplinario que involucra el cuidado de la economía, el medio ambiente y

la comunidad. Tenemos planeado apegarnos a los procedimientos de Evaluación Ambiental de Sitios (por sus siglas en inglés, “ESA”) Fase I y Fase II, basándonos en parte en el estándar ASTM 1527, así como analizar nuestros Contratos de Arrendamiento desde el punto de vista ambiental. Siempre que ello sea posible, nuestros Contratos de Arrendamiento incluirán cláusulas de sostenibilidad, cláusulas de arrendamiento verde y cláusulas en materia ambiental. Además, practicaremos visitas anuales de administración de riesgos a todos nuestros clientes y reservas de terrenos y proporcionaremos capacitación en materia ambiental a nuestros empleados.

Emisión de CBFIs Adicionales

Sujeto a ciertas formalidades exigidas por la ley, incluyendo su aprobación por la Asamblea de Tenedores de CBFIs y la obtención de cualesquiera autorizaciones necesarias de parte de las autoridades gubernamentales, estamos autorizados a ofrecer CBFIs a cambio de propiedades y a comprar o adquirir por cualquier otro medio nuestros propios CBFIs en el mercado abierto, y en el futuro podríamos realizar cualquiera de dichos actos. Salvo para efectos de las Operaciones de Formación, no hemos emitido CBFIs u otros valores a cambio de propiedades o para otros fines; y actualmente el Comité Técnico no tiene planeado proporcionarnos instrucciones de comprar cualquiera de nuestros CBFIs. Nuestro Contrato de Fideicomiso no contempla la Emisión de CBFIs preferentes por parte de nuestro Fideicomiso. Véase la sección “Descripción de nuestros CBFIs y de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable”.

Mantenimiento de la calificación de FIBRA

No hemos participado ni tenemos planeado participar en la negociación, colocación, distribución o venta de valores de otras emisoras. Tenemos la intención de efectuar todas nuestras inversiones de manera que cumplamos en todo momento con los requisitos necesarios para calificar como una FIBRA para efectos del ISR, a menos que en razón de las circunstancias o como resultado de la reforma de las leyes y reglamentos en materia fiscal, el Comité Técnico determine que el mantenimiento del carácter de FIBRA ya no sea conforme a nuestros mejores intereses. No hemos otorgado préstamos a terceros, aunque de conformidad con la ley en el futuro podríamos otorgar préstamos a terceros siempre que los mismos estén relacionados con el objeto de nuestros negocios.

Tenemos la intención de poner nuestros estados financieros e informes anuales a disposición de los tenedores de nuestros CBFIs. Véase la sección “Información disponible”.

Lineamientos de Apalancamiento

El Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine a la adquisición de valores inscritos en el RNV, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el Artículo 7, inciso II, sub-inciso (c), numeral 1.12 de la Circular Única de Emisoras); en el entendido, además, que en cualquier caso, no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites y requisitos que para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios prevea la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, en el supuesto de que el Endeudamiento exceda de los límites de apalancamiento establecidos en la Circular Única de Emisoras, (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumplan con dichos límites de apalancamiento, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento del Fideicomiso existente, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; en el entendido, que, en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento en el Endeudamiento del Fideicomiso registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido además que, el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores.

Presentación de información

El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme a la Circular Única de Emisora.

PRINCIPALES TENEDORES

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a las personas y entidades que actualmente mantienen un interés económico en las Entidades Aportantes y continuarán siendo titulares de los CBFIs que se encontrarán en circulación inmediatamente después del cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, en conjunto con los compradores de nuestros CBFIs en la Oferta Global. Los montos de la siguiente tabla (y cualquier referencia al pago de CBFIs como contraprestación por la aportación de las propiedades que comprenden el Portafolio Inicial) han sido calculados considerando los Recursos Netos de la Oferta Global más un pago de una comisión adicional otorgada de forma discrecional por el Emisor a los Intermediarios Colocadores en México y/o a los Intermediarios Colocadores Internacionales (o a cualquiera de ellos) de 0.5% del Monto Total de la Oferta Global.

Tenedor(1)	Sin incluir las Opciones de Sobreasignación		Incluyendo las Opciones de Sobreasignación y la adquisición de nuestros propios CBFIs⁽²⁾	
	Número de CBFIs	Porcentaje del total de CBFIs	Número de CBFIs	Porcentaje del total de CBFIs
Prologis	287,284,752	47.9%	287,284,752	45.0%
Canada Pension Plan Investment Board Real Estate Holding Inc.	26,192,108	4.4%	26,192,108	4.1%
Teachers Retirement System of Texas	18,334,476	3.1%	18,334,476	2.9%
Stichting Bedrijfstakpensioenfondsvoor de Bouwnijverheid	10,113,460	1.7%	10,113,460	1.6%
Compradores de nuestros CBFIs en la Oferta Global	258,000,000	43.0%	296,700,000	46.5%
Total	599,924,796	100.0%	638,624,796	100.0%

(1) Tabla incluye todos los Tenedores de CBFIs después de la consumación de la Oferta Global.

(2) En el supuesto de que las Opciones de Sobreasignación se ejerzan total o parcialmente.

CIERTAS RELACIONES Y OPERACIONES RELACIONADAS

Nuestro Contrato de Administración

Nuestro Fideicomiso fue constituido por una Afiliada de Prologis. Como parte de la estructuración de nuestro Fideicomiso, Prologis preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración. Por tanto, estos contratos no se negociaron en términos de mercado con nuestro Administrador, que es una Afiliada de Prologis. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador cuenta con autoridad suficiente para dirigir el curso de nuestras operaciones diarias, incluyendo (sujeto a ciertos requisitos de obtención de ciertas autorizaciones) nuestras inversiones, ventas de activos, financiamientos y relaciones diarias con nuestros clientes. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador tiene derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, sujeto al derecho de todo tenedor o grupo de tenedores de CBFIs que represente el 10% de nuestros CBFIs, quienes podrán nombrar a un miembro y a su respectivo suplente. Para una descripción de nuestros órganos de administración y su personal, véanse las secciones “Administración—Comité Técnico” y “Administración—Nuestro Administrador”. Para una descripción de los riesgos relacionados con nuestra estructura y administración, véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración”.

Operaciones de Formación; aportación de nuestro Portafolio Inicial

La adquisición de nuestro Portafolio Inicial se llevará a cabo a través de Operaciones con Partes Relacionadas en las que está involucrado Prologis. Con anterioridad a la Oferta Global y a las Operaciones de Formación, la propiedad de nuestro Portafolio Inicial estaba directa o indirectamente en manos de las Entidades Aportantes. Véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración”.

De conformidad con los Convenios de Aportación, las Entidades Aportantes nos aportarán sus derechos de beneficiarios de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, a cambio de una contraprestación consistente en 54,640,043 CBFIs y USD\$278,101,046 en efectivo. Para mayor información con respecto a los términos de los Convenios de Aportación, véase la sección “Estructura y Formación—Convenios de Aportación”.

La contraprestación que pagaremos a las Entidades Aportantes a cambio de sus derechos de beneficiarios de las propiedades que nos aporten, fue determinada con anterioridad a la Oferta Global por Prologis y los demás Inversionistas Precedentes que participan en los fondos que aportaron la propiedad en dicho momento, con base en la parte proporcional del valor neto de los activos imputable a cada Inversionista Precedente al 31 de marzo de 2014. El valor neto de los activos imputable a cada Inversionista Precedente se calcula con base en el valor razonable de los activos, pasivos y deuda a nivel de las propiedades. En el proceso de valuación de nuestro Portafolio Inicial, no se asignó mayor importancia a ningún factor en especial que a cualquier otro. Para un resumen del valor de la contraprestación pagadera de conformidad con los Convenios de Aportación a cambio de los derechos fideicomisarios en los Fideicomisos de Inversión, según sea asignado entre las Entidades Aportantes, véase la sección “Estructura y Formación—Contraprestación pagadera en relación con nuestro Portafolio Inicial”.

Pago de Cierta Endeudamiento Relacionado con las Propiedades Aportadas

A la fecha del presente Prospecto, aproximadamente USD\$58.8 millones estaban pendientes de pago bajo el Crédito Prologis. El interés anual del Crédito Prologis es pagadero a la tasa LIBOR de uno, dos, tres, seis o, sujeto a disponibilidad del acreditante, nueve o doce meses, mas 175 puntos base. El Crédito Prologis esta programado para vencer en julio 28 de 2014; en el entendido, que mientras no ocurra una causa de incumplimiento o que exista una potencial causa de incumplimiento, el acreditante podrá extender el plazo de vencimiento hasta julio 28 de 2015, previa entrega de un aviso de extensión y pago de una tasa de extensión con base en los compromisos máximos del crédito. Tenemos la intención de pagar el Crédito Prologis en su totalidad con los recursos de la Oferta Global.

Conflictos de intereses

Estamos expuestos a posibles conflictos de intereses como resultado de nuestra relación con Prologis, así como con nuestro Administrador que es una Afiliada de Prologis y algunos ejecutivos y empleados de este último. Estas entidades y personas físicas participan en otros negocios que no están relacionados con nuestro fideicomiso, y Prologis ejercerá una influencia considerable en nuestras actividades. Véase la sección “Factores de riesgo—riesgos relacionados con nuestra estructura y administración”.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertas políticas y procedimientos para resolver nuestros posibles conflictos de intereses. Por ejemplo, las Operaciones con Partes Relacionadas o que puedan representar un conflicto de intereses deben ser aprobadas previamente por el Comité Técnico, previa aprobación del Comité de Prácticas, durante una sesión en la que los miembros no independientes no podrán votar con respecto a dicho asunto. Sin embargo, no podemos garantizar que lograremos eliminar o limitar todo posible o verdadero conflicto de intereses a la entera satisfacción de los Tenedores de CBFIs, o que nuestras políticas y procedimientos resultarán adecuados para resolver todos los conflictos que se presenten. Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas en materia de conflictos de intereses”.

Otras propiedades administradas por Prologis; derecho de preferencia otorgado por Prologis

Tanto Prologis como las Afiliadas de Prologis, seguirán siendo propietarios, administradores e inversionistas de varias propiedades que no nos serán aportadas o adquiridas por nosotros como parte de las Operaciones de Formación, de conformidad con lo descrito en la sección “Estructura y Formación—Aportación de nuestro Portafolio Inicial—Propiedades excluidas”. Prologis nos ha otorgado, y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos otorguen un derecho de preferencia para adquirir algunas de sus inversiones en propiedades en México, de conformidad con lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de inversión—Derecho de preferencia”; y, en ciertos casos, las propiedades que dichas entidades deseen vender o adquirir de terceros estaría sujeta a dicho derecho de preferencia u oferta de compra, respectivamente. Sin embargo, no podemos garantizar que todas las ventas o adquisiciones que realicen dichas entidades estarán sujetas a dicho derecho de preferencia y, por tanto, no podemos garantizar que dichas entidades no competirán con nuestro Fideicomiso para capturar las oportunidades de inversión y adquisición que se presenten, para atraer inquilinos o en cualquier otro sentido. Véase la sección “Factores de riesgo—Factores de riesgo relacionados con nuestra estructura y administración—Estamos expuestos a posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y el Comité Técnico”.

Tenencias de CBFIs; Comité Técnico

En tanto Prologis Property México, S.A. de C.V. o alguna de sus afiliadas sea nuestro Administrador, Prologis tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico,

salvo por el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico otorgado por la ley a cualquier tenedor o grupo de tenedores que represente el 10% de nuestros CBFIs.

Otras Operaciones con Partes Relacionadas

Uno de los portafolios que adquiriremos como parte de nuestras Operaciones de Formación es propiedad de Prologis México Fondo Logístico. Por lo tanto, la venta de dicho portafolio a nosotros representó una operación entre partes relacionadas conforme a los términos del contrato de fideicomiso de Prologis México Fondo Logístico. Con fecha 26 de junio de 2013 la asamblea de tenedores de Prologis México Fondo Logístico autorizó dicha venta y los miembros independientes del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico también aprobaron dicha venta.

Resaltamos que Prologis México Fondo Logístico aún es propietario de algunos inmuebles que, por sus características, no fueron adquiridos por nosotros como parte de nuestras Operaciones de Formación. En caso de que nosotros adquiriéramos dichos inmuebles en el futuro, dicha adquisición representaría una operación entre partes relacionadas tanto para nosotros como para Prologis México Fondo Logístico. En tal circunstancia, la adquisición deberá ser aprobada por la mayoría de los miembros independientes de nuestro comité técnico y por la mayoría de los miembros independientes del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico. Hacemos notar, sin embargo, que tanto Alberto Saavedra como Luis F. Cervantes son miembros independientes tanto de nuestro comité técnico como del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, por lo que dichos miembros independientes deberán abstenerse de votar con respecto a dicha adquisición.

Asimismo, nuestro Administrador presta servicios de administración de propiedades, de desarrollo y de arrendamiento de inmuebles a otras afiliadas de Prologis, incluyendo a Prologis México Fondo Logístico, cuyo administrador es una afiliada de Prologis, tal y como se describió en la sección “Administración-Nuestro Administrador”.

Solution Insurance, Ltd. (“Solution”), una Afiliada de Prologis, es una institución de seguros cautiva que proporciona cobertura de seguros contra todas o cualesquiera pérdidas que asciendan a un monto inferior al de los deducibles establecidos en las pólizas de seguro expedidas por terceros con respecto a nuestras propiedades. Solution establece las primas anuales aplicables a Prologis con base en proyecciones derivadas de las pérdidas sufridas en el pasado por las propiedades de Prologis. Prologis asignará a nuestras propiedades una parte de los gastos por concepto de seguros incurridos por él mismo, con base en su opinión en cuanto a los riesgos de carácter regional a los que está expuesto en relación con nuestras propiedades. Para mayor información con respecto a Solution, véase la Nota 7 a los Estados Combinados de Propósito Especial.

DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE CIERTAS DISPOSICIONES DE NUESTRO CONTRATO DE FIDEICOMISO Y LA LEGISLACIÓN APLICABLE

A continuación se incluyen cierta información con respecto a nuestros CBFIs y un breve resumen de las disposiciones más importantes de nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable. Dicha información y resumen no pretenden ser exhaustivos y están condicionados en su totalidad a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso y en la legislación aplicable. A menos que se indique lo contrario, lo descrito en esta sección refleja los efectos de la Oferta Global en nuestra capitalización.

General

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante contrato de fideicomiso de administración número F/17464-3 de fecha 13 de agosto de 2013; en el entendido que (i) con fecha 2 de octubre de 2013 fue celebrado un convenio de sustitución fiduciaria en virtud del cual Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria fue nombrado como Fiduciario y se cambió el número del contrato a F/1721, (ii) con fecha 8 de octubre de 2013 se celebró un segundo convenio modificatorio mediante el cual se cambió la designación del Fideicomiso por la de "FIBRA Prologis", (iii) con fecha 29 de noviembre de 2013 se celebró un tercer convenio modificatorio y (iv) con fecha 28 de mayo de 2014 se celebró un cuarto convenio modificatorio en virtud del cual dicho fideicomiso se reformó en su integridad para quedar según se describe en el presente Prospecto. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Av. Prolongación Paseo de la Reforma 1236, Piso 9, México, D.F. Nuestro Contrato de Fideicomiso se presentó ante la CNBV y la BMV y se encuentra disponible para su consulta en las páginas web de dichas autoridades, www.cnbv.gob.mx y www.bmv.com.mx, respectivamente.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el propósito general de nuestro fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, ha sido nombrado como Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Administración.

CBFIs

El Contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, incluyendo para efectos de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, de conformidad con lo dispuesto en el propio Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables. Hemos solicitado la inscripción de nuestros CBFIs para su cotización en la BMV bajo la clave de pizarra FIBRAPL sujeto a la aprobación de la BMV. Nuestros CBFIs, estarán denominados en Pesos, no tienen expresión de valor nominal y pueden ser emitidos para, pagados y adquiridos por, inversionistas tanto mexicanos como extranjeros. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho de utilizar directamente los inmuebles que integran nuestro patrimonio.

Después de reconocer los efectos de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, se encontrarán en circulación 599,924,796 CBFIs, en los términos aprobados por el Comité Técnico (suponiendo que no se ejerzan las Opciones de Sobreasignación) o 638,624,796 CBFIs, considerando las Opciones de Sobreasignación. De conformidad con la ley, los tenedores de nuestros CBFIs no son responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Los CBFIs materia de la Oferta Global fueron emitidos por nuestro Fideicomiso y no representan ningún derecho de participación en nuestro Administrador, el Fiduciario, el Representante Común o cualquiera de sus Afiliadas, ni les imponen obligación alguna. Además, nuestros CBFIs no constituyen depósitos u otras obligaciones de alguna institución de crédito ni una póliza de seguro emitida por una institución de seguros; y no están garantizados por el Instituto para la Protección del Ahorro Bancario o

por cualquier otra entidad gubernamental o institución de seguros. Nuestros CBFIs no tendrán el beneficio de ninguna póliza de garantía ni cobertura de asociación o protecciones similares.

Se considerará que por el hecho de adquirir nuestros CBFIs, los Tenedores de los mismos han aceptado que el Fiduciario será responsable del cumplimiento de las obligaciones de nuestro Fideicomiso conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como de determinar el importe de dichas obligaciones.

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs

A partir de la Oferta Global, cualquier Persona (distinta de Prologis o cualquiera de sus afiliadas) que pretenda adquirir por cualquier motivo y por cualquier medio en el mercado secundario tanto bursátil como extrabursátil, ya sea directa o indirectamente, el 9.9% o más de nuestros CBFIs en circulación, requerirá de la autorización previa del Comité Técnico para dicha adquisición, en el entendido que si un Tenedor (distinto a Prologis o a cualquiera de sus Afiliadas) que ya es titular del 9.9% o más de nuestros CBFIs en circulación, pretende adquirir un 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más adicional de nuestros CBFIs en circulación, deberá obtener autorización previa del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición, previo aviso por escrito de dicha circunstancia a nuestro Administrador y al Comité Técnico. Dicho aviso deberá contener por lo menos lo siguiente: (a) una declaración en la que el posible adquirente manifieste si pretende realizar la compra a título individual o en conjunto con otra persona o grupo de personas; (b) el número de CBFIs del que es titular directa e indirectamente; (c) el número de CBFIs que dicha persona o grupo de personas desea adquirir; (d) una declaración donde manifieste de si dicha persona o grupo de personas pretende adquirir control de nuestro Fideicomiso; (e) la identidad y nacionalidad de la persona o grupo; y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha compra. El criterio que usará el Comité Técnico para determinar si autoriza dicha adquisición incluye, entre otros factores, (i) si la persona o grupo de personas pretende adquirir el control, influencia significativa o poder de mando de nuestro Fideicomiso; (ii) si el adquirente es un competidor de nuestro Fideicomiso o de Prologis; (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente; (iv) la fuente y origen de los fondos que serán utilizados para la compra de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a la recepción de dicho aviso, nuestro Administrador convocará una sesión del Comité Técnico; y el Comité Técnico deberá emitir una resolución al respecto dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido el aviso; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite una resolución en este plazo, se considerará que se ha negado la solicitud. Si cualquier Persona o Grupo de Personas (distinta a Prologis o a cualquiera de sus afiliadas) adquiere CBFIs en un monto igual o mayor al 9.9% sin obtener la previa autorización del Comité Técnico, el comprador o Tenedor correspondiente no tendrá cualesquier derechos corporativos respecto de dichos CBFIs adquiridos, incluyendo sin limitación alguna, el derecho de atender, ser contado para el quórum necesario para el voto de cualquier Asamblea de Tenedores o el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% del total de CBFIs en circulación con respecto a dichos CBFIs adicionales. El comprador de dichos CBFIs también será responsable frente a nuestro Fideicomiso por los daños y perjuicios derivados de dicha compra.

Cambios en los CBFIs; otros valores; derechos del tanto; amortización

Podremos emitir CBFIs en cualquier momento, ya sea en México o en el extranjero, por instrucciones de nuestro Administrador y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 63, 64 y demás relativos de la LMV y el Contrato de Fideicomiso, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Estaremos obligados a cumplir con ciertos requisitos de ley al respecto, incluyendo la obtención de cualesquiera autorizaciones gubernamentales necesarias. El Contrato de Fideicomiso no establece límite alguno en cuanto al número de CBFIs que podremos emitir.

Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en relación con cada Emisión de CBFIs se considerarán parte de una misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus tenedores los mismos derechos de los que gozan el resto de los tenedores de nuestros CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario deberán cumplir en todo caso con lo dispuesto por la legislación aplicable.

Por el hecho de adquirir nuestros CBFIs, los tenedores de dichos CBFIs se obligan a sujetarse a los términos del Contrato de Fideicomiso y de los propios CBFIs; y convienen expresamente que (i) no tendrán ningún derecho del tanto para adquirir los CBFIs emitidos por el Fiduciario en relación con cualquier Emisión futura y (ii) el Fiduciario es el legítimo y único propietario de los bienes que integran nuestro patrimonio, por lo que los tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho alguno con respecto a dichos bienes o a recibir los ingresos generados por los mismo, salvo en la medida de lo dispuesto por nuestro Contrato de Fideicomiso y los CBFIs.

El Representante Común

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (o cualquier entidad que la suceda) ha sido nombrada como Representante Común de los tenedores de nuestros CBFIs como grupo (y no a título individual). Las comisiones pagaderas al Representante Común serán las señaladas en el Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común tendrá los deberes, derechos y facultades establecidos en la LMV, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (la "LGTOC"), el título global que ampara los CBFIs y nuestro Contrato de Fideicomiso. Por lo demás, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, los siguientes:

- suscribir el título, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales aplicables;
- verificar la creación y constitución de nuestro Fideicomiso;
- tener la facultad de verificar la existencia del patrimonio de nuestro fideicomiso;
- tener la facultad de verificar el debido uso de los recursos derivados de la Oferta Global;
- vigilar el cumplimiento del Fiduciario y nuestro Administrador con sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso, así como el cumplimiento de cualquier otra persona con sus obligaciones bajo los contratos que se celebren en consecución de los fines de nuestro fideicomiso;
- tener la facultad de notificar a los Tenedores y a nuestro Administrador cualquier incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso a través de los medios que estime convenientes;
- convocar y presidir las asambleas de tenedores de CBFIs cuando la ley o los términos del título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores;
- desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs;
- en representación de los tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con nuestro Contrato de Fideicomiso y/o nuestros CBFIs;
- ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los tenedores en

su conjunto;

- preparar y publicar avisos de pago a los tenedores de nuestros CBFIs y dando aviso de cualquier distribución a Indeval y a la BMV con cuando menos seis Días Hábiles de anticipación;
- actuar como intermediario entre el Fiduciario y los tenedores con respecto al pago de cualquier cantidad pagadera a los mismos en relación con los CBFIs, y con respecto a cualesquiera otros asuntos;
- ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- solicitar al Fiduciario y a nuestro Administrador toda la información y documentación (incluyendo con respecto a nuestra situación financiera) que requiera para cumplir con sus obligaciones o ejercer sus facultades como Representante Común o para el ejercicio de sus facultades conforme al Contrato de Fideicomiso (en el entendido, que el Fiduciario y nuestro Administrador proporcionarán toda la información y documentación razonablemente solicitada);
- proporcionar, cuando sea requerido, a cualquier tenedor copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador; en el entendido, que el Representante Común podrá proporcionar a los Tenedores cualquier información de la que tenga conocimiento, que no haya sido identificada como confidencial por el titular de dicha información o por quien revele la misma; y
- en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Todos y cualesquiera actos realizados por el Representante Común en representación de los Tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, en el título que ampara la Emisión, en los demás documentos de los que sea parte o en la legislación aplicable, obligarán a todos los tenedores de nuestros CBFIs y se considerarán aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido en cualquier momento por resolución de la asamblea extraordinaria de tenedores de nuestros CBFIs, en el entendido, que dicha remoción no surtirá efectos sino hasta que la asamblea extraordinaria de tenedores haya nombrado un representante común sustituto y dicho representante común sustituto haya tomado posesión de su cargo.

La institución que ocupe el cargo de Representante Común conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso podrá renunciar en cualquier momento al mismo de conformidad con lo previsto en la LGTOC, debiendo dar aviso de por escrito de dicha circunstancia al Fiduciario con cuanto menos 60 días de anticipación a la fecha de su renuncia; y dicha renuncia no surtirá efectos sino hasta que la asamblea extraordinaria de tenedores haya nombrado un representante común sustituto y dicho representante común sustituto haya tomado posesión de su cargo.

Las obligaciones del Representante Común terminarán cuando se hayan amortizado la totalidad de nuestros CBFIs.

Patrimonio inicial

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, nuestro patrimonio se conformará de lo siguiente:

- la Aportación Inicial (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso);

- los recursos de la emisión de CBFIs en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Subsidiario y de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- todos y cualesquiera de los ingresos y flujos de efectivo generados por las inversiones del Fideicomiso; y
- todos y cualesquiera otros activos, recursos en efectivo y obligaciones y derechos cedidos al Fiduciario y/o adquiridos por el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras:

- (i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y
- (ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común.

El Fiduciario actuará en términos generales de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, y les concederá a las personas designadas por nuestro Administrador un poder general para actuar en nombre de nuestro Fideicomiso. El Fiduciario tendrá derecho a las comisiones previstas en nuestro Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario sólo será responsable en caso de incumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables, violación o incumplimiento en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, negligencia, fraude o mala fe (según sea interpretado por los estándares legales mexicanos aplicables). El Fiduciario no será responsable por ninguna acción adoptada por nuestro Administrador o sus afiliados de conformidad con nuestro Contrato de Administración, o por cualquier incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones derivadas de la delegación al Administrador, a menos que el Fiduciario haya incurrido en negligencia, fraude o mala fe de su parte (según lo determinado de conformidad con los estándares legales mexicanos aplicables). De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario estará libre de cualquier responsabilidad de reparar o compensar los daños causados a terceros como consecuencia de la producción, la manipulación o la eliminación de residuos, materiales peligrosos o contaminantes en las propiedades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar cualquier riesgo y costos relacionados con daños o responsabilidad atribuida a los contaminantes, así como para indemnizar al Fiduciario por cualquier proceso y gastos relacionados con las condiciones ambientales en las propiedades del Fideicomiso.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria podrá ser removido de su cargo como Fiduciario por resolución de la Asamblea de Tenedores o a través del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, mediante aviso por escrito de dicha circunstancia con cuando menos 60 días naturales de anticipación a la fecha en que haya de surtir efectos la remoción; en el entendido, que dicha remoción no surtirá efecto menos que dentro de dicho plazo de 60 días (i) nuestro Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores haya nombrado a un fiduciario

sustituto y (ii) el fiduciario sustituyo haya aceptado su nombramiento y tomado posesión de su cargo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso. Cualquier sucesor del Fiduciario deberá ser una institución de banca mexicana.

El Fiduciario podrá renunciar como Fiduciario de nuestro Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 (sesenta) días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo por causa grave a juicio de un tribunal de primera instancia con jurisdicción en su domicilio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario de nuestro Fideicomiso, sino hasta que la Asamblea de Tenedores de CBFIs haya nombrado a un fiduciario sustituto (que haya sido aprobado por escrito por el Administrador) y dicho fiduciario sustituto haya aceptado su nombramiento por escrito.

Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs

El Representante Común estará obligado a convocar una Asamblea Ordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos una vez al año (dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal) para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados de nuestro Fideicomiso; (ii) discutir y, en su caso, aprobar nuestro Reporte Anual; y (iii) elegir o no elegir y calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico propuestos por nuestro Administrador. El Administrador y los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan el 10% de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha asamblea de tenedores deberá tratarse. La asamblea de Tenedores se celebrará en el domicilio del Representante Común o en cualquier otro sitio que se especifique en la convocatoria respectiva. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien fungirá como presidente y designará a un secretario y un representante a fin de verificar que el quórum se cumple y así como el conteo de los votos en cada Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán derecho a asistir a las Asambleas de Tenedores, pero no podrán emitir voto alguno en dicho carácter respecto de los asuntos a tratar en dichas Asambleas de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de nuestro Administrador o de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean 10% (diez por ciento) del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Todas las Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs serán presididas por el Representante Común.

Tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de un plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se consume la Oferta Global, el Representante Común convocará una asamblea de tenedores inicial en la que, entre otras cosas (a) los Tenedores que tengan derecho de nombrar a un miembro para el Comité Técnico tendrán la oportunidad de ejercer dicho derecho de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común y (b) dicha Asamblea Ordinaria calificará la independencia de los Miembros Independientes propuestos.

El Comité Técnico podrá convocar una Asamblea de Tenedores de CBFIs para resolver cualquier asunto que no esté previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los asuntos para los que no se convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs por requerir atención inmediata serán resueltos a la mayor brevedad por el Comité Técnico oyendo la opinión del Comité de Prácticas de Gobierno y el Comité de Auditoría, si ello es necesario.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá

entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder otorgada ante dos testigos.

Una vez que la Asamblea de Tenedores de CBFIs sea instalada, los Tenedores no pueden retirarse de la asamblea a fin de prevenir que la asamblea sea celebrada. Los Tenedores que se retiren o que no asistan a la Asamblea de Tenedores de CBFIs se considerarán que se han abstenido de votar sobre los temas discutidos.

La información y documentación relacionada con el orden del día de cada Asamblea de Tenedores estará disponibles, de forma gratuita, para su revisión por los Tenedores de CBFIs en el domicilio que se indique en la convocatoria para cualquiera de los Tenedores que así lo soliciten por escrito por lo menos con 10 días naturales previos a la fecha de dicha Asamblea de Tenedores.

Hacemos notar que algunos de los plazos descritos anteriormente son menores a los plazos aplicables a sociedades anónimas bursátiles, en particular, respecto de (i) la información y documentos relacionados con el orden del día de una asamblea de accionistas, la cual deberá estar disponible con 15 días naturales de anticipación a dicha asamblea de accionistas, y (ii) la publicación de la convocatoria a asamblea de accionistas la cual deberá realizarse con al menos 15 días de anticipación a la fecha de dicha asamblea de accionistas, salvo que los estatutos sociales prevean otra cosa.

Todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 10% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que la votación con respecto a un determinado asunto respecto del que no se considere suficientemente informado, se aplaze por una sola vez por un plazo de tres días naturales.

Las actas de cada Asamblea de Tenedores deberán ir firmadas por las personas que actúen como presidente y secretario de la Asamblea de Tenedores. La lista de asistencia deberá ser firmada por los Tenedores presentes, o por sus representantes, en la Asamblea de Tenedores a fin de verificar que se cumple el quórum y para contar los votos respectivos, la cual será adjuntada al acta de asamblea. Las actas y otra información y documentación con respecto a la asamblea de tenedores estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultada en cualquier momento por los tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar copias de dichos documentos al Representante Común.

Derechos de voto

Cada CBFIs en circulación confiere a su Tenedor el derecho a un voto sobre todos los asuntos que se sometan a votación por parte de los Tenedores de nuestros CBFIs. Sujeto a lo establecido más adelante, cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente. Dichos convenios podrán incluir la renuncia de los Tenedores de ejercer su derecho a nombrar miembros del Comité Técnico. No obstante lo anterior, cualquier convenio de votación con respecto a los CBFIs que represente el 9.9% o más de los CBFIs en circulación debe de ser aprobado por el Comité Técnico de conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso. Cualesquier Tenedores que pretendan celebrar convenios de votación con respecto a los CBFIs que represente el 9.9% o más de los CBFIs en circulación, deberán proporcionar una notificación y solicitar autorización por escrito a nuestro Administrador y al Comité Técnico, la cual deberá incluir al menos lo siguiente: (a) un descripción del convenio de votación, (b) el número de CBFIs que serán cubiertos por el

convenio de votación (c) una declaración acerca de la intención de los Tenedores de adquirir en control de nuestro Fideicomiso y (d) la identidad y nacionalidad de los Tenedores. El criterio que usará el Comité Técnico para determinar si autoriza dicho convenio incluye, entre otros factores, (i) si la persona o grupo de personas pretende adquirir el control, influencia significativa o poder de mando de nuestro Fideicomiso, (ii) si el adquirente es un competidor de nuestro Fideicomiso o de Prologis, (iii) la identidad y nacionalidad de los tenedores. Si dicho convenio no es autorizado por el Comité Técnico este será nulo e inválido, carecerá de validez y no producirá efectos y los Tenedores que (implícita o explícitamente) celebren o intenten hacer valer dicho convenio, serán responsables frente a nuestro Fideicomiso y nuestro Administrador por cualesquier daños derivados de la celebración o intento de celebración del convenio.

Las Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs pueden ser ordinarias o extraordinarias.

La asamblea ordinaria tendrá la facultad de:

- aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso;
- elegir y calificar la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico propuestos por nuestro Administrador, o no elegir a dichos Miembros Independientes;
- aprobar el Reporte Anual de nuestro Fideicomiso;
- aprobar cualquier Inversión, adquisición o desinversión hecha directa o indirectamente por nuestro Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor de nuestro patrimonio al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que comience la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación;
- aprobar cualquier Inversión, adquisición que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) el Fideicomiso Subsidiario o cualquier otro Fideicomiso de Inversión, (y) el Fideicomitente, y (z) el Administrador; o (ii) que representen un conflicto de interés; en el entendido que, los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asamblea Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.
- aprobar la remoción de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como nuestro Fiduciario y la designación, a recomendación de nuestro Administrador, de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como fiduciario de nuestro Fideicomiso;
- aprobar emisiones adicionales de CBFIs, y los términos para su emisión, incluyendo la manera en la que se determinó el precio al cual dicho CBIFs fue vendido haya sido una colocación pública o privada dentro o fuera de México, así como el número de CBFIs a emitirse, así como

aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

- aprobar la compensación de los Miembros Independientes del Comité Técnico;
- aprobar las políticas de contratación de Endeudamiento o Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, así como cualquier modificación a los mismos, en el entendido, que la Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá de aprobar cualquier incurrimento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento); en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la Circular Única de Emisoras en cualquier momento;
- aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el o régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión o régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; y
- realizar cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la asamblea extraordinaria.

Para que una Asamblea Ordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs con derecho a voto en circulación, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la asamblea ordinaria en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquier Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha asamblea ordinaria. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria será adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Ordinaria.

La Asamblea Extraordinaria tendrá la facultad de:

- aprobar la remoción y/o sustitución del Administrador por una Conducta de Remoción de nuestro Administrador o sin causa conforme a nuestro Contrato de Administración; y aprobar la designación de otra entidad para que actúe como Administrador de nuestro Fideicomiso de conformidad con nuestro Contrato de Administración;
- aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución bancaria o casa de bolsa mexicana para actuar como Representante Común de los Tenedores de conformidad a los términos establecidos en el Título;
- aprobar cualquier modificación a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, al Título y a cualquier otro documento de la operación, pero solo en la medida en que dicha modificación pudiera razonablemente tener un efecto material adverso en los Tenedores de nuestros CBFIs;
- aprobar la cancelación del listado de los CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV;
- aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso;
- aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico; y

- aprobar cualquier modificación a las comisiones del Administrador o cualquier otra contraprestación que deba ser pagado al Administrador por el desempeño de sus actividades como administrador del Fideicomiso, o cualquier otro concepto a favor del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, o cualquier tercero.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, encargada de resolver la remoción del Administrador en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en dicha asamblea, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que los CBFIs propiedad de Prologis o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador sin causa, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

Para que una Asamblea Extraordinaria encargada de resolver la remoción del Representante Común, apruebe la remoción de todos los miembros de Comité Técnico o cualquier cambio a nuestro Contrato de Administración, a nuestro Contrato de Fideicomiso o al Título que ampara nuestros CBFIs, considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores con derecho a voto que representan el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha asamblea extraordinaria, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores con derecho a voto que representan el 75% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación.

Para que una Asamblea Extraordinaria encargada de resolver la cancelación de la inscripción de nuestros CBFIs en la BMV o la disolución de nuestro Fideicomiso, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores con derecho a voto que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación, deberán estar presente en la asamblea, y cada resolución de dicha asamblea deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores con derecho a voto que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación.

Cada Tenedor podrá ser representado en una asamblea de tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder.

Cualesquiera resoluciones adoptadas serán vinculatorias para todos los Tenedores, incluyendo los disidentes o aquellos no presentes.

En el supuesto de que hayamos adquirido CBFIs propios conforme a lo previsto en nuestro Contrato Fideicomiso y dichos CBFIs no hayan sido cancelados a la fecha de una asamblea de tenedores de CBFIs, dichos CBFIs no podrán estar representados ni votar en dicha asamblea.

Registro y transmisión

Los Tenedores de nuestros CBFIs mantendrán sus CBFIs indirectamente. Nuestros CBFIs estarán amparados por un Título que se depositará en Indeval y se inscribirá en el RNV y la BMV para su oferta al público. Indeval será el Tenedor inscrito de todos los CBFIs mantenidos mediante registros en sus libros.

Las transmisiones de nuestros CBFIs deberán inscribirse en Indeval. Las transmisiones de los CBFIs depositados en Indeval se inscribirán mediante registros electrónicos de conformidad con lo dispuesto por la LMV.

Distribuciones

Véase la sección “Política de distribuciones”.

Valuación

Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Avalúos Independientes”.

Vigencia y terminación

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los fines de nuestro Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan desinvertido todas las inversiones que integran nuestro patrimonio y todas las cantidades depositadas en nuestras cuentas hayan sido distribuidas a los tenedores de CBFIs; (ii) a petición de nuestro Administrador, si el Fiduciario no lleva a cabo la emisión inicial de CBFIs dentro de los 90 días naturales siguientes a la celebración del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la asamblea extraordinaria. No obstante lo anterior, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con cargo a nuestro patrimonio hayan sido pagadas en su totalidad. Lo anterior, en el entendido, que la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo previsto en el artículo 394 de la LGTOC, es decir, 50 años.

Liquidación

Tras la disolución de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, actuando como liquidador, concluirá todos nuestros asuntos. Todos los CBFIs pagados y en circulación tendrán derecho a participar en la misma medida en cualquier distribución que se efectúe con motivo de la liquidación de nuestro Fideicomiso.

Tras la terminación del Contrato de Fideicomiso (y, por tanto, de nuestro Fideicomiso), nuestro patrimonio se liquidará como sigue: (i) nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y contará con todas las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación, (ii) el administrador deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los tenedores, preservar el patrimonio de nuestro fideicomiso y cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o el extranjero; y (iii) el liquidador deberá pagar todas las obligaciones de nuestro Fideicomiso y distribuir cualquier excedente de nuestro patrimonio a los Tenedores de nuestros CBFIs de manera proporcional.

Para efectos de la liquidación de nuestro patrimonio, el liquidador deberá apegarse a ciertos procedimientos y efectuar dicha liquidación de conformidad con lo previsto en el Contacto de Fideicomiso.

Protecciones otorgadas por el Contrato de Fideicomiso a los Tenedores minoritarios de CBFIs

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos:

- todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tendrá derecho a (i) una porción de nuestras utilidades o rendimientos, o al valor residual de nuestros bienes y derechos; y (ii) participar en los recursos derivados de la venta de los bienes o derechos que integran nuestro patrimonio, en cada uno de ambos casos de conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso;
- todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente conjuntamente el 10% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que convoque una asamblea de Tenedores de CBFIs;
- todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente conjuntamente el 10% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que la votación con respecto a un determinado asunto respecto del que no se considere suficientemente informado, se aplase por una sola vez por un plazo de tres días naturales;
- todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 20% de los CBFIs en circulación, podrá oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de CBFIs; en el entendido que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia;
- todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 10% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar y, en su caso, remover a un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente); y
- todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 15% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Otras disposiciones

Legislación aplicable; jurisdicción

El Contrato de Fideicomiso será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con el Contrato de Fideicomiso, las partes del mismo se han sometido a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

Modificaciones

Salvo que el Contrato de Fideicomiso disponga expresamente lo contrario, el Contrato de Fideicomiso únicamente podrá ser modificado mediante un convenio por escrito firmado por nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común con el consentimiento de la asamblea extraordinaria de tenedores; en el entendido, que no se requerirá dicho consentimiento si la modificación tiene por objeto (i) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de ningún tenedor bajo los CBFIs o nuestro Contrato de Fideicomiso; (ii) subsanar alguna ambigüedad, corregir o complementar alguna disposición, o efectuar otros cambios respecto a cuestiones relacionadas con nuestro Contrato de Fideicomiso que no sean incompatibles con la ley o con lo dispuesto por nuestro Fideicomiso y que no afecten en forma adversa a ningún Tenedor; o (iii) cumplir con algún requisito, condición o lineamiento legal.

Salvo que el Contrato de Fideicomiso disponga expresamente lo contrario, el Fiduciario sólo podrá modificar el resto de los documentos relacionados con las Operaciones de Formación de los que sea parte, con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs; en el entendido, que nuestro Administrador podrá instituir al Fiduciario que efectúe una modificación sin el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs si dicha modificación tiene por objeto (i) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de ningún Tenedor bajo los CBFIs o el contrato relacionado con las Operaciones de Formación correspondiente; (ii) subsanar alguna ambigüedad, corregir o complementar alguna disposición, o efectuar otros cambios respecto a cuestiones relacionadas con el contrato relacionado con las Operaciones de Formación correspondiente que no sean incompatibles con la ley o con lo dispuesto por el propio contrato y que no afecte en forma adversa a ningún tenedor; o (iii) cumplir con algún requisito, condición o lineamiento legal contenido en cualquier orden, directiva, opinión, resolución o reglamento de cualquier Autoridad Gubernamental federal, estatal o municipal.

Auditor externo

Nuestro Administrador podrá instruir al Fiduciario que reemplace al Auditor Externo del Fideicomiso, sujeto a la previa autorización del Comité de Auditoría.

A más tardar el 30 de abril de cada año durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo deberá emitir su reporte de auditoría sobre los estados financieros de nuestro Fideicomiso por el año anterior y entregar dicho reporte a nuestro Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico. Dichos estados financieros auditados deberán ir acompañados de una declaración de dicho Auditor Externo con respecto a su independencia en términos de las disposiciones emitidas al respecto por la CNBV.

Administración de efectivo

En la medida en que requiramos asesoría con respecto a la valuación de valores o a la conveniencia de efectuar alguna inversión, compra o venta de valores, y en la medida que así nos lo exija la legislación aplicable, celebraremos un contrato de prestación de servicios con un tercero consejero en inversiones o con una Afiliada de Prologis, o celebraremos cualquier otro contrato o implementaremos cualquier otra estructura o acuerdo que consideremos necesario o adecuado para cumplir con la legislación aplicable. La celebración de cualquiera de dichos contratos deberá ser aprobada por el Comité Técnico, por mayoría de votos de sus miembros independientes. Además, en la medida aplicable, cualquier autorización que debamos otorgar de conformidad con cualquier ley o reglamento (o en su caso, el tercero consejero en inversiones o la Afiliada de Prologis deba otorgar en relación con nuestro fideicomiso) será otorgada por el Comité Técnico por mayoría de votos de sus miembros independientes.

EL MERCADO DE VALORES

La información relativa al mercado de valores que se incluye a continuación está preparada con base en materiales obtenidos de fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV y el Banco de México, así como en información divulgada por los participantes en el mercado. El siguiente resumen no pretende ser una descripción exhaustiva de los aspectos más importantes del mercado de valores.

Con anterioridad a la Oferta Global nuestros CBFIs no se encontraban inscritos para su cotización en la BMV. La inscripción de nuestros CBFIs en la BMV surtirá efectos en forma simultánea al cierre de la Oferta Global. Es imposible predecir el nivel de liquidez del mercado para nuestros CBFIs después de la Oferta Global. En el supuesto de que el volumen de operaciones con nuestros CBFIs en la BMV disminuya por debajo de ciertos niveles, el precio de los mismos podría verse afectado y su inscripción podría cancelarse.

Cotización en la BMV

La BMV, que tiene su sede en la Ciudad de México, se fundó en el año de 1907 y es la única bolsa de valores del país. La BMV está constituida bajo la forma de sociedad anónima bursátil de capital variable. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV es de las 8:30 a.m. a las 3:00 p.m., hora de la Ciudad de México, todos los Días Hábiles, sujeto a ajustes para operar en forma sincronizada con los mercados de los Estados Unidos.

Desde enero de 1999 todas las cotizaciones de valores en la BMV se llevan a cabo a través de sistemas electrónicos. La BMV puede implementar diversas medidas para promover un sistema de precios ordenado y transparente, incluyendo un sistema automático de suspensión de la cotización de acciones de una emisora como medio para controlar la volatilidad excesiva de los precios. La cotización de los valores de una emisora también puede ser suspendida por la BMV como resultado de la falta de revelación de eventos relevantes con respecto a dicha emisora.

Las operaciones celebradas a través de la BMV deben liquidarse dentro de los tres Días Hábiles siguientes a su concertación. No está permitido diferir la liquidación de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, sin contar con la autorización de la BMV. La mayoría de los valores cotizados en la BMV, incluyendo nuestros CBFIs, están depositados en Indeval, una institución privada para el depósito de valores que hace las veces de institución liquidadora, depositaria y de custodia, así como de agente de pago, transmisión y registro para las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando con ello la necesidad de transmitir los valores en forma de títulos físicos.

Aun cuando el pago de las operaciones se pacte en dólares, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Monetaria las obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana por las personas físicas o morales nacionales o extranjeras, ya sea en cumplimiento de contratos o en ejecución de sentencia, podrán liberarse en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación que se encuentre vigente en la fecha y el lugar de pago.

La LMV establece que los valores emitidos conforme a leyes extranjeras únicamente podrán ser objeto de intermediación por parte de las casas de bolsa e instituciones de crédito, cuando se encuentren inscritos en el Sistema Internacional de Cotizaciones ("SIC"). Para la inscripción de valores extranjeros en el SIC se requiere que (i) dichos valores no estén inscritos en el RNV; (ii) las emisoras o el mercado de origen de dichos títulos reciban, de acuerdo a sus características, los reconocimientos que señale la CNBV; y (iii) se asegure que se divulgará al público y a la BMV la misma información que la emisora proporcione en su mercado de origen.

Además, la BMV mantiene un sistema de suspensión de la cotización de las acciones de una determinada emisora cuando existan condiciones desordenadas, incluyendo movimientos inusitados en el precio o volumen de operación de los valores; entendiéndose por movimiento inusitado cualquier cambio en la oferta o demanda de dichos valores, o en su precio, que no sea consistente con su

comportamiento histórico y no pueda explicarse con la información que se encuentre a disposición del público.

Regulación del mercado

La Comisión Nacional Bancaria se creó en el año de 1925 para regular la actividad bancaria, y la Comisión Nacional de Valores se creó en 1946 con el objeto de regular la actividad en el mercado de valores. Ambas entidades se fusionaron en 1995 para formar la CNBV.

Entre otras cosas, la CNBV regula la oferta pública y la intermediación de valores, vigila las operaciones de los participantes en el mercado de valores e impone sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras infracciones de la LMV. La CNBV regula el mercado de valores del país y las operaciones de la BMV y las casas de bolsa a través de una junta de gobierno integrada por trece miembros.

Ley del Mercado de Valores

La LMV vigente se promulgó y publicó en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2005 y entró en vigor el 28 de junio de 2006, aunque se otorgó a las emisoras un plazo adicional de 180 días para incluir en sus estatutos sociales las nuevas disposiciones en materia de prácticas societarias y otros requisitos. La LMV introdujo varios cambios importantes en el régimen anterior. Estos cambios tuvieron por objeto actualizar el régimen aplicable al mercado nacional de valores y a las emisoras para uniformarlo con los estándares internacionales. Las empresas que se cotizan entre el público se rigen por lo dispuesto en la LMV y la Ley General de Sociedades Mercantiles (la "LGSM"). Además, la CNVB ha emitido ciertas disposiciones complementarias de la LMV.

El 10 de enero de 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto que reformó 34 leyes en materia financiera, incluyendo la LMV. Nos referimos a esta reforma como la "Reforma Financiera". Salvo por algunos artículos relativos al uso de información privilegiada y políticas que deben implementar ciertas entidades en la materia, las reformas a la LMV entraron en vigor el 13 de enero de 2014. Asimismo, a algunos sujetos obligados tales como casas de bolsa y asesores en inversión, se les establecieron plazos que van desde los seis meses a un año, para ajustarse a ciertos requisitos incorporados en la reforma.

Uno de los principales cambios que introdujo la Reforma Financiera fue la creación de los "certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios" los que quedaron definidos como aquellos certificados bursátiles fiduciarios cuyos recursos de la emisión se destinen a la inversión en inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos bienes inmuebles, o una combinación de cualquiera de estas actividades.

Conforme a la Reforma Financiera, los fideicomisos emisores certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios deben cumplir con ciertos principios de gobierno corporativo y derechos de minorías aplicables a las sociedades anónimas bursátiles, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- *Asamblea de Tenedores:* La asamblea general de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios debe reunirse en cualquier momento a partir de que el Representante Común realice una convocatoria. Dicha convocatoria deberá realizarse al menos con 10 días de anticipación. La información y documentación relacionada con los temas a tratar en la asamblea general no tendrá ningún costo, y deberá estar disponible para los tenedores durante los 10 días previos a la asamblea.

- Entre las facultades de la asamblea general de tenedores , se encuentran las siguientes:
 - Aprobar cambios en el régimen de inversión del patrimonio fideicomitido.
 - Determinar la remoción de la sociedad que administre el Patrimonio del Fideicomiso.
 - Aprobar las operaciones que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

En todo caso los tenedores deben tener a su disposición de forma gratuita y con al menos diez días naturales de anticipación a la asamblea general de tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

- *Comité Técnico.* El contrato de fideicomiso debe contar con un comité técnico integrado por una mayoría de miembros independientes, donde la independencia se califica respecto del fideicomitente así como de la sociedad que administre el Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones. Los miembros del comité técnico pueden celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sus sesiones. Tales convenios y sus características debe notificarse al fiduciario, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por este último al público inversionista a través de la BMV.
- *Oposición Judicial a Resoluciones de las Asambleas Generales de Tenedores.* Los tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 20% o más de los certificados bursátiles fiduciarios en circulación podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas de tenedores.
- *Acciones de Responsabilidad.* Los tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 15% o más de los certificados bursátiles fiduciarios en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de la sociedad que administre el patrimonio del fideicomiso por el incumplimiento a sus obligaciones.
- *Nombramiento de Miembros del Comité Técnico.* Los tenedores podrán designar a un miembro del comité técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% del número total de certificados bursátiles fiduciarios en circulación. Tal designación solo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del comité técnico u órgano equivalente; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación.
- *Convocar y Aplazar Asambleas de Tenedores.* Los tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 10% o más de los certificados bursátiles fiduciarios en circulación podrán solicitar al representante común que convoque a una asamblea general de tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- *Convenios de Voto.* Los tenedores tienen el derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en las asambleas generales de tenedores, los cuales deben notificarse al fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio fiduciario al público inversionista a través de la BMV.

Sin embargo, la Reforma Financiera no incluyó otros principios de gobierno corporativo aplicables a las sociedades anónimas bursátiles conforme a la LMV, según se mencionan a continuación:

El consejo de administración de una sociedad anónima bursátil debe reunirse al menos cuatro veces durante cada año, y sus principales obligaciones son (a) determinar las principales estrategias de negocio de la emisora, (b) aprobar los lineamientos para el destino de los activos corporativos, (c) aprobar, de manera individualizada, las operaciones con partes relacionadas, sujeto a ciertas excepciones limitadas, (d) aprobar operaciones inusuales o no recurrentes y cualquier operación relacionada con la adquisición o venta de activos de la sociedad en una proporción que exceda el 5% de los activos consolidados del emisor, o el otorgamiento de garantías, asunción de obligaciones igual o que excedan el 5% de los activos consolidados, (e) la designación o remoción del director general, (f) la aprobación de las políticas contables y de control, y (g) la aprobación de las políticas de divulgación. Los administradores deben buscar el mejor interés de la emisora y no deben favorecer a ningún accionista ni grupo de accionistas.

Asimismo, la LMV establece la necesidad de crear uno o más comités encargados de la auditoría y prácticas societarias. Estos comités deberán ser integrados por al menos tres miembros designados por el consejo de administración y deberán ser independientes (excepto por empresas controladas por una persona o grupo de personas con el 50% o más del capital social circulante, en cuyo caso la mayoría y no sólo los miembros del comité encargado del comité de prácticas, deberán ser independientes). Las funciones de auditoría de los comités (junto con ciertas obligaciones atribuidas al consejo de administración), reemplazan a la figura del comisario prevista en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Estos comités también están a cargo de auxiliar al consejo de administración en ciertas decisiones, emitiendo su opinión.

El comité encargado de las prácticas societarias deberá proporcionar opiniones al consejo de administración, para la solicitud y obtención de la opinión de personas externas y expertas (primordialmente en relación con las operaciones con partes relaciones y operaciones con valores), para convocar a asambleas de accionistas, para auxiliar al consejo en la preparación de los reportes anuales o para otorgar un Reporte Anual al consejo de administración que investigue posibles incumplimientos en las operaciones de la compañía, regulaciones, políticas, sistemas de control, auditoría y contabilidad o el cumplimiento de las resoluciones de los accionistas por el director general.

Las principales funciones del comité encargado de la auditoría son las de supervisar a los Auditores Externos, analizar sus reportes, informar al consejo de administración respecto de los controles internos, supervisar las operaciones con partes relacionadas, requerir a los directores la preparación de reportes cuando sean necesarios, informar al consejo cualquier irregularidad que encuentre, supervisar las actividades de los directores de la emisora y entregar un Reporte Anual al consejo de administración. Las funciones del comité de auditoría y el comité de prácticas societarias podrán fusionarse en un solo comité facultado con las respectivas obligaciones.

En adición a los derechos garantizados a la minoría de accionistas que representen el 5% o más de las acciones en circulación de la sociedad anónima bursátil, para iniciar una acción en beneficio de la emisora por la violación de los deberes de cuidado o lealtad, la LMV establece el derecho de los accionistas que representen el 10% de las acciones en circulación con derecho a voto para designar a un nuevo administrador (cuya revocación sólo podrá ser revocada de manera unánime por los demás administradores), solicitar al presidente del comité de auditoría a que convoque a una asamblea de accionistas y para solicitar que se pospongan el voto de las resoluciones en las cuales no se sientan suficientemente informados. Además, los Tenedores del 20% de las acciones con derecho a voto en circulación podrán oponerse judicialmente a las resoluciones aprobadas por los accionistas en asamblea e iniciar un procedimiento para la suspensión de las mismas, siempre que la demanda sea presentada dentro de los 15 días siguientes a la celebración de la asamblea a la cual se oponen, siempre que (i) la

resolución aprobada sea contraria a la legislación mexicana o los estatutos sociales de la empresa, (ii) los accionistas opositores no hayan concurrido a la asamblea o hayan votado en contra, y (iii) los accionistas opositores otorguen una fianza para compensar el pago por cualquier daño que pueda causarse en contra por la suspensión de las resoluciones; estas disposiciones rara vez han sido invocadas en México y el comportamiento de los tribunales puede ser incierto.

La LMV (i) establece que las empresas públicas y las personas Controladas por las mismas (como por ejemplo las sociedades controladoras y sus subsidiarias cien por ciento propias) se considerarán como una misma entidad económica; (ii) establece reglas más claras para las ofertas públicas de adquisición de valores, clasificándolas en voluntarias y forzosas; (iii) establece requisitos más claros para la divulgación de la estructura accionaria de las emisoras; (iv) amplía las funciones y facultades del consejo de administración de las emisoras y establece el requisito de inclusión de miembros independientes; (v) define los estándares de conducta aplicables al Comité Técnico, a cada uno de sus miembros, al consejo de administración, a cada consejero, al secretario, al director general y a los directivos relevantes de las emisoras (introduciendo conceptos tales como los deberes de diligencia y lealtad); (vi) suprime el cargo del comisario, encomendando las funciones de éste a los comités de auditoría y prácticas societarias (que pueden constituirse en un solo comité), así como a los auditores externos; (vii) define la función y las obligaciones de los directivos relevantes; (viii) establece mayores derechos para los accionistas minoritarios en materia de recursos legales (incluyendo el derecho a interponer Demandas colectivas) y acceso a la información de la emisora; (ix) introduce conceptos tales como los de "consorcio", "Grupo de Personas o entidades relacionadas", "control", "partes relacionadas" y "poder de toma de decisiones"; (x) amplía las sanciones por las violaciones de la LMV, incluyendo multas y sanciones penales; (xi) aclara las reglas en cuanto a los tipos de valores que pueden ofrecer las emisoras; (xii) establece las reglas para la adquisición de acciones propias; y (xiii) establece los requisitos para la adopción de disposiciones tendientes a impedir los cambios de Control.

Principios de gobierno

Nuestro Fideicomiso no es una sociedad anónima bursátil ni una sociedad de inversión. Por tanto, el régimen aplicable a las emisoras constituidas bajo dichas formas, no son aplicables a nuestro Fideicomiso. Sin embargo, muchas de las disposiciones contenidas en nuestro Contrato de Fideicomiso están diseñadas para reproducir ciertos principios de gobierno previstos en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo las siguientes:

- el Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento;
- todo tenedor o grupo de tenedores de CBFIs que represente el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que la votación con respecto a un determinado asunto respecto del que no se considere suficientemente informado, se aplase por una sola vez por un plazo de tres días naturales, sin necesidad de una nueva convocatoria;
- todo tenedor o grupo de tenedores de CBFIs que represente el 20% o más de los CBFIs en circulación, podrá oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de CBFIs, siempre y cuando los tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva, o habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los tenedores impugnantes otorguen una fianza

suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia;

- todo tenedor o grupo de tenedores de CBFIs que represente el 15% o más de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones. Dichas acciones de responsabilidad prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiera realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;
- todo tenedor o grupo de tenedores de CBFIs que represente el 10% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar que el Representante Común convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs para tratar los asuntos indicados en su petición; y
- todo tenedor o grupo de tenedores de CBFIs tendrán derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 (un) miembro propietario del Comité Técnico y su suplente correspondiente por cada 10% de los CBFIs en circulación que represente. Tal designación solo podrá revocarse por lo demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del comité técnico u órgano equivalente. En este supuesto las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce meses siguientes a la revocación.

Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores

En marzo de 2003, la CNBV expidió las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única de Emisoras”). La Circular Única de Emisoras, que abrogó diversas circulares previamente expedidas por la CNBV, compila las disposiciones aplicables a las emisoras y a la oferta pública de valores, entre otras cuestiones. Desde entonces, la Circular Única de Emisoras se ha reformado en diversas ocasiones.

Además, en septiembre de 2004 la CNBV expidió las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa. Dichas disposiciones compilan todas las reglas aplicables a la participación de las casas de bolsa como intermediarios en la colocación de ofertas públicas, entre otras cuestiones.

Requisitos para obtener y mantener la inscripción y el listado

Para poder ofrecer valores al público en México, toda emisora debe cumplir con ciertos requisitos cuantitativos y cualitativos. Además, únicamente pueden ser objeto de inscripción en la BMV aquéllos valores que se encuentren inscritos en el RNV con base en una autorización otorgada por la CNBV.

La autorización de la CNBV para la inscripción de los valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia de la emisora o la exactitud de la información presentada a la CNBV. De conformidad con la Circular Única, la BMV debe establecer los requisitos mínimos para obtener y mantener el listado de las acciones de emisoras. Dichos requisitos se refieren a cuestiones tales como el historial operativo, la estructura financiera y del capital social de la emisora, los volúmenes mínimos de cotización y los criterios de distribución de los valores respectivos. Estos requisitos pueden ser dispensados por la CNBV en ciertas circunstancias. Además, algunos de estos requisitos son aplicables respecto a cada serie independiente de acciones de las emisoras.

La BMV verifica el cumplimiento de estos y otros requisitos en forma anual, semestral y trimestral, aunque puede hacerlo en cualquier otro tiempo.

La BMV debe informar a la CNBV los resultados de su revisión; y, a su vez, dicha información debe divulgarse al público inversionista. En el supuesto de que una emisora incumpla con alguno de dichos requisitos, la BMV exigirá a dicha emisora la presentación de un programa tendiente a subsanar el incumplimiento. En caso de que la emisora no presente dicho programa, de que el mismo no resulte satisfactorio a juicio de la BMV, o de que no se presente un grado significativo de avance en la corrección del incumplimiento, la BMV suspenderá temporalmente la cotización de la serie de acciones de que se trate. Además, en el supuesto de que la emisora no presente dicho programa o incumpla con el programa presentado, la CNBV podrá suspender o cancelar la inscripción de dichas acciones, en cuyo caso el accionista mayoritario o el grupo que ejerza el Control de la emisora deberá llevar a cabo una oferta de adquisición con respecto a la totalidad de las acciones de la misma de conformidad con las reglas descritas más adelante.

Obligaciones de entrega de información

Las emisoras están obligadas a presentar a la CNBV y a la BMV sus estados financieros trimestrales no auditados, sus estados financieros anuales auditados y otros informes periódicos. Adicionalmente, las emisoras están obligadas a presentar la siguiente información a la CNBV:

- un informe anual, incluyendo estados financieros de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB, y los requisitos generales exigidos por la CNBV, a más tardar el 30 de junio de cada año;
- sus estados financieros trimestrales, dentro de los 20 días siguientes al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres del año y de los 40 días siguientes al cierre del cuarto trimestre;
- información sobre los eventos relevantes, tan pronto como éstos ocurran;
- reportes sobre reestructuraciones societarias tales como fusiones, escisiones, adquisiciones o ventas de activos aprobadas por la asamblea de accionistas o el consejo de administración, y
- reportes sobre las políticas y operaciones relativas al uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la sociedad, respecto de partes relacionadas.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular Única, la BMV reformó su reglamento interno a fin de crear el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (“SEDI”) para la transmisión de la información que debe presentarse a la BMV. Las emisoras están obligadas a preparar y divulgar su información financiera a través del Sistema de Información Financiera Computarizada (“SIFIC”) de la BMV. Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone a disposición del público inversionista toda la información financiera preparada a través del SIFIC.

La Circular Única y el reglamento interno de la BMV exigen que las emisoras presenten a través del SEDI toda la información relacionada con cualquier evento o circunstancia relevante capaz de influir en el precio de sus acciones. Si los valores listados sufren movimientos inusitados, la BMV debe requerir a la emisora correspondiente para que informe de inmediato si conoce la causa que pudiera haber dado origen a dicho movimiento o, si la emisora desconoce la causa, para que presente una declaración a dicho efecto. Además, la BMV debe solicitar que las emisoras divulguen inmediatamente cualquier información sobre eventos relevantes cuando considere que la información disponible no es suficiente; y debe ordenar a las emisoras que aclaren la información divulgada cuando ello resulte necesario. La BMV puede

requerir a las emisoras que confirmen o nieguen los eventos relevantes divulgados por terceros, si estima que dichos eventos pueden afectar o influir en los valores cotizados. La BMV debe informar inmediatamente a la CNBV sobre los requerimientos que efectúe.

La CNBV también podrá formular cualquiera de dichos requerimientos directamente a las emisoras. Las emisoras pueden diferir la divulgación de eventos relevantes, siempre y cuando:

- adopten las medidas necesarias para garantizar que la información sea conocida exclusivamente por las personas indispensables (incluyendo el mantenimiento de registros de las personas que posean información confidencial),
- no se trate de actos, hechos o acontecimientos consumados,
- no exista información en medios masivos de comunicación que induzca a error o confusión respecto del evento relevante, y
- no existan movimientos inusitados en el precio o volumen de operación de los valores correspondientes.

De igual forma, en el supuesto de que las acciones de una emisora se coticen en la BMV y en uno o varios mercados del exterior, la emisora deberá entregar simultáneamente a la CNBV y a la BMV toda la información que deba proporcionar en los mercados del exterior de conformidad con las leyes y los reglamentos aplicables en dichas jurisdicciones.

Suspensión de las cotizaciones

Además de las facultades conferidas a la BMV por su reglamento interno conforme a lo antes descrito, las circulares emitidas por la CNBV establecen que la CNBV y la BMV pueden suspender la cotización de las acciones de una emisora con motivo de:

- la falta de divulgación de eventos relevantes o la revelación de información insuficiente; o
- cualquier cambio en la oferta, la demanda, el precio o el volumen negociado de dichas acciones que no sea consistente con el comportamiento histórico de las mismas y no exista información en el mercado que explique el movimiento inusitado.

La BMV debe informar de manera inmediata a la CNBV y al público inversionista sobre la suspensión de dicha cotización. Las emisoras pueden solicitar que la CNBV o la BMV levanten la suspensión de la cotización siempre y cuando acrediten que las causas que dieron origen a la suspensión han quedado subsanadas y que la emisora se encuentra en total cumplimiento con los requisitos aplicables en materia de presentación de la información periódica. La BMV levantará la suspensión cuando estime que las causas que le dieron origen se revelaron adecuadamente a los inversionistas; que la emisora explicó debidamente los motivos de los cambios en la oferta, la demanda, el precio o el volumen negociado; o que las circunstancias que afectaron los el precio de las acciones han dejado de existir. De aprobarse dicha solicitud, la BMV levantará la suspensión de que se trate bajo el esquema de operación que determine apropiado. En el supuesto de que la cotización de las acciones de una emisora se haya suspendido durante más de 20 Día Hábil y la emisora haya obtenido el levantamiento de la suspensión sin necesidad de realizar una oferta pública, la emisora debe divulgar a través del SEDI las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones por los que se levantó la misma, antes de reiniciar operaciones.

Cuando las acciones de una emisora se coticen simultáneamente en México y el extranjero, la BMV también puede tomar en consideración las medidas adoptadas por otras bolsas de valores extranjeras en cuanto a la suspensión y el reinicio de operaciones con dichos valores.

Cambios a la Circular Única de Emisoras de conformidad con el Proyecto de Resolución

La Comisión Federal de Mejora Regulatoria publicó el 3 de abril de 2014 en su página de internet, un proyecto de resolución que modifica la Circular Única de Emisoras (el “Proyecto de Resolución”). En caso de que la resolución ahí contenida sea publicada por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación en los términos establecidos en dicho proyecto, los Documentos de la Operación cumplirían materialmente con todos los cambios que derivarían a la Circular Única de Emisoras en virtud de la publicación de dicho proyecto. A continuación presentamos un cuadro comparativo que resalta el grado de cumplimiento de los Documentos de la Operación que ahí se señalan con el Proyecto de Resolución:

Disposición Modificada	Disposiciones contenidas en el Proyecto de Modificaciones a la CUE	FIBRA Prologis: Referencia	FIBRA Prologis: Disposición	Cumple con Nueva Regulación
Art. 7.II.c) 1.1.1.	La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del patrimonio del fideicomiso, con base en estados financieros correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha o dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.	Cláusula 4.3(b) del Contrato de Fideicomiso	La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar cualquier Inversión, adquisición o desinversión que pretenda realizarse, directa o indirectamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, según se determine al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses.	Si.
Art. 7.II.c) 1.1.2.	La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del patrimonio del fideicomiso, con base en estados financieros correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha o dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.	Cláusula 4.3(f) del Contrato de Fideicomiso	La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) el Fideicomiso Subsidiario o cualquier otro Fideicomiso de Inversión, (y) el Fideicomitente, y (z) el Administrador; o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la Circular Única de Emisoras; <u>en el entendido</u> , que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las	Si.

			deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.	
Art. 7.II.c) 1.1.3.	La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de certificados.	Cláusula 4.3(d) del Contrato de Fideicomiso	Será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobar emisiones adicionales de CBFIs y los términos de dichas emisiones, incluyendo la forma de determinar el precio al que los CBFIs adicionales se venderán, ya sea pública o privada, ya sea dentro y/o fuera de México, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, y aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.	Sí.
Art. 7.II.c) 1.1.4.	La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar cualquier modificación en los esquemas de compensación o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del administrador del patrimonio del fideicomiso, miembros del comité técnico u órgano equivalente, o cualquier tercero.	Cláusula 4.4(g) del Contrato de Fideicomiso Cláusula 4.3(e) del Contrato de Fideicomiso	Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores aprobar cualesquier modificaciones en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador, o cualquier tercero; en el entendido, que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) de la Cláusula 4.3(f) deberán abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Extraordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores Será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobar la remuneración a ser pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico en términos establecidos en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso; <u>en el entendido</u> , que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) del párrafo (f) de la Cláusula 4.3, deberán abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto,	Sí.

			sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Conforme a la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso, únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico	
Art. 7.II.c) 1. Penúltimo Párrafo	En los asuntos a que se refieren los numerales 1.1.2., y 1.1.4., anteriores, deberán abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes los tenedores de títulos fiduciarios que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en el numeral 1.1.2.anterior, que actúen como administrador, o que tengan un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada asamblea.	N/A	Ver Cláusula 4.3(e), 4.3(f) y 4.4(g) del Contrato de Fideicomiso señaladas arriba.	Sí.
Art. 7.II.c) 1. Último Párrafo	La asamblea general de tenedores deberá aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas.	Cláusula 4.3(g) del Contrato de Fideicomiso	Será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobar los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, así como cualquier modificación a los mismos; <u>en el entendido</u> que la Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar cualquier incumplimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; <u>en el entendido</u> , que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la Circular Única de Emisoras en cualquier momento;	Sí.
Art. 7.II.c) 1.3.2.	La aprobación del Comité Técnico deberá obtenerse para adquisiciones o enajenaciones de activos, bienes o derechos con valor de hasta el 19.99 % del patrimonio del fideicomiso, y contar con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del comité técnico u órgano equivalente.	Cláusula 5.4(b)(i) del Contrato de Fideicomiso	Será facultad del Comité Técnico discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos Subsidiarios o Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 (doce) meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola	Sí.

			operación; <u>en el entendido</u> , que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos;	
Art. 7.II.c) 1.3.3.	El comité técnico u órgano equivalente deberá aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente, así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones. Cada operación con dichas personas relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los miembros independientes del comité técnico u órgano equivalente, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el fideicomitente o por el administrador del patrimonio del fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité técnico u órgano equivalente. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.	Cláusula 5.4(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso	<p>Será facultad del Comité Técnico, con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto; (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente numeral (ii) deberán celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación.</p> <p><u>“Operación con Personas Relacionadas”</u> significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Inversión, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras.</p>	Sí.

<p>Art. 7.II.c) 1.3.5.</p>	<p>En caso de que las emisoras asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso créditos, préstamos o financiamientos, asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean miembros independientes del comité técnico u órgano equivalente, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de tales créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo previsto a la normatividad aplicable y a las presentes disposiciones. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio comité técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la normatividad aplicable.</p>	<p>Cláusula 5.10 del Contrato de Fideicomiso</p>	<p>El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) miembros para formar un comité de endeudamiento (el “Comité de Endeudamiento”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:</p> <p>(a) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras; e</p> <p>(b) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.</p>	<p>Sí.</p>
<p>Art. 1.6.</p>	<p>Se deberá estipular, de manera irrevocable, que la asamblea general de tenedores podrá remover y sustituir al administrador del patrimonio del fideicomiso por acuerdo de los tenedores cuando representen el 66% de los títulos fiduciarios en circulación.</p>	<p>Cláusula 4.5(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso</p> <p>Cláusula 4.5(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso</p>	<p>Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, encargada de resolver la remoción del Administrador en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en dicha asamblea, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto.</p> <p>Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador sin causa, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto</p>	<p>Sí.</p>

			favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto.	
Art. 1.13. Primer Párrafo	En caso de que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso, por el fideicomitente, administrador del patrimonio fideicomitado o a quien se le encomienden dichas funciones, o por el fiduciario, se deberá señalar el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50 % del valor contable de sus activos, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las presentes disposiciones y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de estas disposiciones. Asimismo, en caso de que los créditos, préstamos o financiamientos se destinen a la adquisición de valores inscritos en el Registro, las emisoras deberán ajustarse a lo dispuesto en el numeral 1.12., anterior.	Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso Lineamientos de Apalancamiento de	<u>Lineamientos de Apalancamiento</u> : El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento; <u>en el entendido</u> , que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (g); <u>en el entendido</u> , además, que en cualquier caso, no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites y requisitos que para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios prevea la Circular Única de Emisoras. En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine a la adquisición de valores inscritos en el RNV, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el Artículo 7, inciso II, sub-inciso (c), numeral 1.12 de la Circular Única de Emisoras	Sí.
Art. 1.13. Segundo y Tercer Párrafo	Adicionalmente, se establecerá que en caso de que la emisora exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al patrimonio fideicomitado hasta en tanto la emisora se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el comité técnico u órgano equivalente documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la	Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso	(b) Adicionalmente, en el supuesto de que cualquier Endeudamiento exceda de los límites de apalancamiento establecidos en la Circular Única de Emisoras, (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumplan con dichos límites de apalancamiento, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento del Fideicomiso existente, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal	Sí.

	<p>citada operación de refinanciamiento.</p> <p>En caso de que la emisora exceda el límite a que se refiere este numeral, el administrador del patrimonio fideicomitado o a quien se le encomienden dichas funciones, deberá presentar a la asamblea general de tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del comité técnico u órgano equivalente. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.</p>		<p>situación; <u>en el entendido</u>, que en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento en el Endeudamiento del Fideicomiso registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el Límite de Apalancamiento; <u>en el entendido</u>, <u>además</u>, que el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores.</p>	
Art. 1.14.	<p>En caso de que los recursos de la emisión se destinen a realizar la inversión en los bienes o derechos a que se refiere el artículo 63 Bis 1, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, y pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso, por el fideicomitente, administrador del patrimonio fideicomitado o a quien se le encomienden dichas funciones, o por el fiduciario, la emisora deberá establecer la obligación de cumplir con un requerimiento de liquidez de largo plazo, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este requerimiento deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las presentes disposiciones y no podrá ser menor a 1. Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que la emisora incumpla con el requerimiento de liquidez de largo plazo, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al patrimonio fideicomitado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el comité técnico u órgano equivalente documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del requerimiento de liquidez de largo plazo registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.</p>	N/A	N/A	No.
Art. 3.	<p>Para el caso de que la emisora pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso, por parte del fideicomitente, administrador del patrimonio fideicomitado o a quien se le</p>	Proyecto de Título	<p>Será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobar emisiones adicionales de CBFIs, ya sean públicas o privadas, ya sea dentro y/o fuera de México.</p>	Sí.

	encomienden dichas funciones, o por parte del fiduciario, el proyecto de título además deberá prever lo dispuesto en los numerales 1.1.3., y 1.1.4., de este inciso.		<p>Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores aprobar cualesquier modificaciones a las Comisiones de Administración, o aprobar cualquier otra contraprestación a ser pagada al Administrador por el desempeño de sus servicios como Administrador del Fideicomiso, o cualquier otro concepto a favor del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, o cualquier tercero.</p> <p>Será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobar la remuneración a ser pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico.</p>	
Artículo 35 Bis 1	Obligación de presentar información relacionada con el endeudamiento y liquidez del Fideicomiso.	Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso	<u>Presentación de información.</u> El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme a la Circular Única de Emisoras.	Sí.

RÉGIMEN FISCAL

Ciertas Consideraciones Fiscales Federales

A continuación se incluye un resumen de las principales consideraciones fiscales aplicables a la FIBRA y a los inversionistas de la FIBRA con base en la naturaleza esperada de sus actividades. Este resumen no describe todas las consecuencias fiscales que podrían derivarse de las inversiones en la FIBRA. Exhortamos a nuestros posibles inversionistas a consultar a sus propios asesores fiscales con respecto a las posibles consecuencias fiscales de las inversiones en nuestro fideicomiso. Además, este resumen se basa en legislación fiscal vigente y en las interpretaciones administrativas y judiciales de dicha legislación, todo lo cual está sujeto a cambios. No podemos garantizar que las leyes o disposiciones administrativas que se promulguen o las decisiones judiciales que se emitan en el futuro no afectarán de manera significativa las explicaciones incluidas en este resumen.

Consecuencias fiscales de las Inversiones en los CBFIs

Régimen fiscal de las FIBRAS

Es intención que la FIBRA cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR (el "Régimen de las FIBRAS"). Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

- (i) Estar constituido de conformidad con las leyes de México y que la fiduciaria sea una institución de crédito residente en México autorizada para actuar como tal;
- (ii) Tener como fines ya sea (a) la adquisición y el desarrollo de bienes raíces con el objeto de arrendarlos, (b) adquirir el derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y (c) otorgar créditos hipotecarios para dichos fines (por ejemplo, créditos garantizados por el inmueble arrendado) (las "Inversiones Calificadas");
- (iii) Invertir cuando menos el 70% del capital del fideicomiso en los conceptos descritos en los subincisos (a), (b) y (c) del inciso anterior, e invertir el resto de sus recursos en bonos emitidos por el Gobierno Federal o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda. Adicionalmente existe una regla miscelánea emitida por el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") que nos proporciona una guía, que confirma que la adquisición de los certificados Fiduciarios por parte de la FIBRA calificará como una Inversión Calificada;
- (iv) Conservar los inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción;
- (v) Emitir certificados de participación que representen el patrimonio del fideicomiso; y
- (vi) Los CBFIs deben colocarse en la BMV o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (y) no sean partes relacionadas y (z) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% de los CBFIs emitidos por la FIBRA.

Dentro de la reforma fiscal aprobada por la Cámara de Senadores el 31 de octubre de 2013, se incluyeron los siguientes requisitos adicionales:

- (i) Que cuando la fiduciaria estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso.
- (ii) Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria

Impuesto sobre la renta

De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican con una FIBRA constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por la FIBRA (los tenedores de nuestros CBFIs) deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de la FIBRA. En consecuencia, los tenedores de nuestros CBFIs estarán obligados a pagar impuesto sobre la renta sobre las porciones de los ingresos gravables de la FIBRA pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de tenedores no mexicanos.

Bajo el Régimen de las FIBRAS no se considerará que los tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente (“EP”) en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por la FIBRA.

Nuestro Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del impuesto sobre la renta. Al final de ejercicio fiscal, nuestro Fiduciario estará obligado a distribuir a los tenedores de nuestros CBFIs, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto¹ (i.e.) para fines del impuesto sobre la renta por dicho año.² De conformidad con la LISR, nuestro Resultado Fiscal anual se calcula como nuestro ingreso gravable por dicho año menos las deducciones por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal, gastos deducibles y pérdidas fiscales acumuladas.

El Resultado Fiscal distribuido por la FIBRA deberá estar exento de ISR en proporción a la participación de los fondos de pensiones extranjeros que sean tenedores de nuestros CBFIs, sujeto a ciertos requisitos.

El Resultado Fiscal distribuido a los tenedores de nuestros CBFIs sujetos al pago de impuestos estará sujeto a retención de impuestos (por conducto del Intermediario Mexicano) a la tasa del 30%.

La distribución del Resultado Fiscal de una FIBRA no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por dicha FIBRA, imputable directamente a los tenedores de CBFIs (y, por tanto el impuesto retenido por la FIBRA

¹ El resultado fiscal neto se obtiene restando del ingreso gravable obtenido por el contribuyente en un determinado año, las deducciones autorizadas y, en su caso, las pérdidas fiscales acumuladas de años anteriores.

² En el supuesto de que una FIBRA distribuya menos del 100% de su resultado fiscal neto por un determinado año, el fiduciario de dicha FIBRA deberá pagar por cuenta de los tenedores de CBFIs el impuesto sobre la renta correspondiente a la diferencia, a la tasa del 30%; y dicho impuesto les será acreditado a los tenedores de CBFIs en la fecha en que efectivamente reciban la distribución de dicha diferencia; en el entendido de que el resultado fiscal está sujeto al ISR al nivel de los tenedores de CBFIs.

no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs.

Debido a que no se considera que los tenedores no mexicanos tengan un EP en México por el simple hecho de adquirir los CBFIs emitidos por la FIBRA, el ISR retenido, como se describe en el párrafo anterior, sería un impuesto final para efectos de impuestos en México, a fin de que no se requieran posteriores pagos y declaraciones por parte de los tenedores no mexicanos de nuestros CBFIs.

En el supuesto de que el resultado de la FIBRA sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente será compensada al aplicarse a los ingresos generados por dicha FIBRA durante los próximos diez años. En dicho supuesto consistente en que el resultado de la FIBRA sea una Pérdida Fiscal durante cierto ejercicio fiscal, la FIBRA no estaría en posibilidad de distribuir a los tenedores de los CBFIs el 95% de su Resultado Fiscal neto por el año anterior.

Impuesto al Valor Agregado (“IVA”)

De conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”), las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de inmuebles de la FIBRA estarán sujetas al IVA. Cuando nuestro Fideicomiso adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. Prevemos que nuestro Fideicomiso tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Consecuencias fiscales de la transmisión de CBFIs de conformidad con el Régimen de las FIBRAS

De conformidad con la LMV, los CBFIs constituyen valores de deuda. En el caso particular de nuestro Fideicomiso, tenemos la intención de que cada uno de los CBFIs otorgue a su tenedor, entre otros derechos, el derecho a recibir las Distribuciones que efectuemos, en su caso. Los CBFIs no confieren a sus tenedores ningún derecho de propiedad directo sobre los inmuebles subyacentes. Por tanto, para efectos fiscales la enajenación de nuestros CBFIs constituirá una enajenación de valores de deuda que no otorgan a sus tenedores ningún derecho de propiedad directo sobre los inmuebles subyacentes.

Impuesto Sobre la Renta

La enajenación de nuestros CBFIs por personas físicas a través de la BMV u otros mercados de valores reconocidos, estará exenta del impuesto sobre la renta.

La enajenación de nuestros CBFIs mediante operaciones entre particulares se consideran como una operación gravable para efectos del ISR; y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación estará sujeta al ISR a la tasa del 30%.³

La enajenación de nuestros CBFIs por personas morales estará sujeta al ISR a la tasa del 30% (basado en el valor de compra ajustado a la inflación) (independientemente de que se efectúe a través de una operación entre particulares, a través de un mercado público o por cualquier otro medio).

³ En dicho supuesto, el adquirente estará obligado a retener una cantidad equivalente al 10% del precio de compra bruto, la cual se acreditará al tenedor de los CBFIs al calcular sus obligaciones por concepto de impuesto sobre la renta como resultado de la venta de sus CBFIs.

Impuesto al Valor Agregado ("IVA")

La enajenación de instrumentos de deuda que no confieran a sus tenedores derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, se considerará como una enajenación de instrumentos de deuda exenta del IVA. Por tanto, la venta de nuestros CBFIs estará exenta del IVA.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, el Emisor celebró con los Intermediarios Colocadores un contrato para la colocación, mediante la Oferta en México, conforme a la modalidad de toma en firme, de 99,739,131 CBFIs, que corresponden a la Oferta en México, y 14,960,869 CBFIs que corresponden a la Opción de Sobreasignación en México. Además, el Emisor celebró con los Compradores Iniciales, un contrato de compraventa (*purchase agreement*) regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la Oferta Internacional de 158,260,869 CBFIs, que corresponden a la Oferta Internacional, y 23,739,131 CBFIs, que corresponden a la Opción de Sobreasignación Internacional. El precio de colocación por CBFI materia de la Oferta en México es equivalente al precio de colocación por CBFI materia de la Oferta Internacional.

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (sin incluir los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) distribuidos por los Intermediarios Colocadores en la Oferta en México:

Colocador	No. de CBFIs	%
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex	3,947,445	4.0%
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	61,262,661	61.4%
Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	32,836,044	32.9%
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	1,692,981	1.7%
Total	99,739,131	100

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores contempló distribuir los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando la legislación aplicable y su régimen de inversión lo permita o prevea expresamente, según sea el caso, y que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta en México, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, los Intermediarios Colocadores han distribuido los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs.

Se hace constar que los Intermediarios Colocadores colocaron el 16.85% de los CBFIs de la Oferta Global con Personas Relacionadas (según el término se define en la LMV) de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex ("Accival"), y el 1.35% de los CBFIs de la Oferta Global con Personas Relacionadas (según el término se define en la LMV) de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Actinver Grupo Financiero ("Actinver"), en ambos casos, considerando las Opciones de Sobreasignación. Los inversionistas que participaron en la Oferta en México lo hicieron en igualdad de condiciones.

La Oferta en México se promovió a través de reuniones denominadas “encuentros bursátiles” que se realizaron en algunas de las principales ciudades de México. Los “encuentros bursátiles” se celebraron tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participaron en la Oferta en México.

La Oferta en México también se promovió a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual.

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con el Fideicomitente y sus afiliadas, y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado al Fideicomitente y sus afiliadas (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta en México). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Fideicomitente o el Emisor en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta en México.

Salvo por lo que respecta al porcentaje de CBFIs colocado entre Personas Relacionadas con Accival y Actinver conforme a lo previsto anteriormente, el Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que Personas Relacionadas (según el término se define en la LMV) o alguno de los principales accionistas, ejecutivos o miembros del Consejo de Administración del Fideicomitente hayan participado en la Oferta Global. Sin embargo, es posible que dichas Personas Relacionadas, accionistas, ejecutivos o consejeros hayan adquirido CBFIs en la Oferta en México. Ni el Emisor ni los Intermediarios Colocadores han otorgado preferencia en la Oferta en México a cualquiera de las personas descritas anteriormente, sino los consideraron como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona que tuvo la intención de invertir en los CBFIs tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones.

El Emisor pagará a los Intermediarios Colocadores una comisión por colocación en los términos establecidos en el contrato de colocación suscrito respecto de la Oferta en México.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores y los Subcolocadores promovieron la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores recibieron posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes hasta las 14:00 hrs., tiempo de la ciudad de México, de la fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs. La fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs fue el Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV. El Precio de Colocación se dio a conocer vía electrónica, mediante el aviso de colocación con fines informativos que los Intermediarios Colocadores ingresaron al sistema de Emisnet de la BMV el Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV.

Recomendamos a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela, el Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores celebraron con el Emisor el contrato de colocación de los CBFIs materia de la Oferta en México.

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV, los Intermediarios Colocadores asignaron, de manera discrecional, los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo, en su caso, los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) al precio de oferta a sus clientes, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta en México, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios

de los CBFIs objeto de la Oferta en México, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios presentaron a los Intermediarios Colocadores. Los Intermediarios Colocadores tuvieron la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes que hayan ofrecido los precios más altos por CBFI. No obstante lo anterior, los criterios de asignación también variaron una vez que se conoció la demanda total de los CBFIs objeto de la Oferta en México y los precios a los que tal demanda se generó. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) se colocaron y se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores y los Compradores Iniciales celebraron un contrato denominado “contrato entre sindicatos” que prevé, entre otras cosas, que desde la Fecha de la Oferta en México y hasta la Fecha de Liquidación, dependiendo de la demanda que exista en los diferentes mercados, los Intermediarios Colocadores y los Compradores Iniciales podrán realizar operaciones de registro adicionales a efecto de distribuir adecuadamente los CBFIs entre los diferentes sindicatos colocadores participantes de la Oferta Global, considerando la demanda presentada en cada uno de dichos mercados. Por lo tanto, el número de CBFIs efectivamente colocados en cada uno de dichos mercados puede ser distinto del número de CBFIs colocados en México o colocados en el extranjero inicialmente. La conclusión de la Oferta en México se encontraba condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional se encontraba condicionada a la conclusión de la Oferta en México. Como parte de la distribución de los CBFIs, sujeto a ciertas excepciones, los Intermediarios Colocadores ofrecieron y vendieron los CBFIs únicamente a inversionistas domiciliados en México, y los Compradores Iniciales ofrecieron y vendieron los CBFIs únicamente a inversionistas domiciliados en los Estados Unidos y otros mercados distintos de México, sujeto a ciertas excepciones previstas en la legislación aplicable.

El contrato de colocación suscrito por el Emisor y los Intermediarios Colocadores establece que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, entre otras:

- (a) que los Intermediarios Colocadores hayan recibido, en la fecha del contrato, de los auditores externos del Emisor, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en este Prospecto (conocida como *comfort letter*), en términos satisfactorios para los Intermediarios Colocadores;
- (b) que los Intermediarios Colocadores hayan recibido del Emisor, en la fecha del contrato, una constancia de que los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de los CBFIs en el RNV que mantiene la CNBV;
- (c) que se hayan obtenido todas las autorizaciones necesarias en relación con la Oferta en México y las mismas estén en vigor; y
- (d) que la información (financiera, legal, contable y administrativa) que se haya entregado a los Intermediarios Colocadores y que se encuentra en este Prospecto sea información precisa, completa y veraz.

El Contrato de Colocación suscrito por el Emisor y los Intermediarios Colocadores establece que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato hasta la Fecha de Liquidación de la Oferta en México, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por las partes (sujeto a ciertas excepciones) se resolverán y dichas partes quedarán liberadas de su cumplimiento, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

(a) (i) si el Emisor, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión o el patrimonio del Fideicomiso, del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión (incluyendo el Portafolio Inicial) hubieren sufrido una pérdida o afectación adversa significativa respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, o (ii) que a partir de la fecha del presente Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio en la estructura de capital o deuda de largo plazo del Emisor, del Fideicomiso Subsidiario o de los Fideicomisos de Inversión o el patrimonio del Fideicomiso, del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión (incluyendo el Portafolio Inicial), o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, capital o resultados de operación del Emisor, el Fideicomiso Subsidiario, los Fideicomisos de Inversión o el patrimonio del Fideicomiso, Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión (incluyendo el Portafolio Inicial), excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (i) o (ii) anteriores, tenga un efecto adverso y significativo sobre la situación financiera, resultados, operaciones, negocios o activos del Emisor, del Fideicomiso Subsidiario y de los Fideicomisos de Inversión (incluyendo el Portafolio Inicial), consideradas como un todo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el contrato de colocación;

(b) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (i) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, en la Bolsa de Valores de Nueva York o en alguna de las principales bolsas de valores europeas, (ii) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por el Emisor en la BMV, (iii) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de México, Distrito Federal o en la ciudad de Nueva York ordenada por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos, el continente europeo o México o (iv) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en México, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos anteriores, no permitieren o no hicieren recomendable, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores, proceder con la Oferta en México o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;

(c) si la inscripción de los CBFIs en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de los CBFIs fuere cancelado por la BMV;

(d) si cualquiera de los Intermediarios Colocadores no pudieren colocar los CBFIs como consecuencia de lo dispuesto por la legislación aplicable o por orden de una autoridad competente;

(e) si los Compradores Iniciales dieran por terminado el contrato de compraventa relativo a la Oferta Internacional;

(f) si el Emisor no pusiera a disposición de los Intermediarios Colocadores, los títulos que evidencien los CBFIs materia de la Oferta Global, en la fecha y forma convenidas;

(g) en caso de que se iniciaren actos conducentes al concurso mercantil, quiebra, liquidación o disolución del Fideicomiso o la nulidad o inexistencia del Contrato de Fideicomiso, cualquier contrato que evidencie al Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, los Convenios de Aportación o cualquier otro documento relacionado con cualquiera de dichos documentos o la Oferta Global;

(h) si se dan hechos derivados de caso fortuito o fuerza mayor que, a juicio de los Intermediarios Colocadores, actuando de manera razonable, impidan la colocación de los CBFIs o que afecten sustancialmente a los Intermediarios Colocadores, a Prologis o sus afiliadas o al Emisor, al Fideicomiso, al

Fideicomiso Subsidiario o a los Fideicomisos de Inversión o al patrimonio del Fideicomiso, del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión (incluyendo el Portafolio Inicial);

(i) si se dan situaciones anormales o desordenadas respecto del mercado de valores o mercados financieros en general que, a juicio de los Intermediarios Colocadores, imposibiliten o no hagan recomendable la colocación de los CBFIs;

(j) si el Emisor incumple con cualquier otra obligación al amparo del contrato de colocación o del Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, en este último caso relacionada con la emisión o colocación de los CBFIs que no esté prevista en los incisos anteriores y dicho incumplimiento continúe por un periodo de cinco (5) días calendario posteriores a aquél en que los Intermediarios Colocadores le notifiquen al Fiduciario o a Prologis de dicho incumplimiento;

(k) si los Intermediarios Colocadores no han recibido, antes de las 7:00 a.m. (hora de la ciudad de México) de la Fecha de Liquidación, de los asesores legales independientes del Emisor, una opinión legal en términos satisfactorios para los Intermediarios Colocadores; o

(l) si antes de las 7:00 a.m. (hora de la ciudad de México), a más tardar, de la Fecha de Registro, los Intermediarios Colocadores no han recibido, de los auditores externos del Emisor, una carta de actualización respecto de la carta recibida como condición suspensiva y descrita con anterioridad, en términos satisfactorios para los Intermediarios Colocadores.

El Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores y a los Compradores Iniciales una opción para adquirir hasta 38,700,000 CBFIs adicionales (14,960,869 para los Intermediarios Colocadores y 23,739,131 para los Compradores Iniciales), las cuales representan, en conjunto, el 15% del monto total de los CBFIs ofrecidas en la Oferta Global, para cubrir las asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta Global. Las Opciones de Sobreasignación se ejercerán en la Fecha de la Oferta en México, en los términos abajo descritos, a un precio igual al Precio de Colocación, por (i) los Intermediarios Colocadores en el caso de la Oferta en México (conforme a los términos aprobados por la CNBV y descritos más adelante), y (ii) por los Compradores Iniciales en el caso de la Oferta Internacional.

Accival, por cuenta de los Intermediarios Colocadores, podrá llevar a cabo asignaciones para atender la demanda adicional de inversionistas de la Oferta en México, usando para ello los CBFIs adicionales correspondientes a la Opción de Sobreasignación en México. En la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores colocarán la totalidad de los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México), mismos que serán liquidadas al Fiduciario (i) en la Fecha de Liquidación, respecto de los CBFIs inicialmente colocados, y (ii) respecto de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México, en su caso, ocurra más tardar dentro de los 3 Días Hábilés siguientes a que concluya el periodo para realizar operaciones de estabilización a que hace referencia el siguiente párrafo en los términos del Contrato de Colocación.

Accival mantendrá en su posesión, en una cuenta segregada, los fondos resultantes de la colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México obtenidos en la Fecha de Liquidación, y podrá utilizar dichos montos para llevar a cabo operaciones de estabilización. Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de CBFIs que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Global, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CBFIs, Accival, por cuenta de los Intermediarios Colocadores podrá, pero no estará obligado a, llevar a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 días naturales siguientes a la Fecha de la Oferta, conforme a la legislación aplicable. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo conforme a lo previsto en la legislación mexicana. Las operaciones de estabilización las llevará a cabo Accival por cuenta de los

Intermediarios Colocadores con recursos provenientes de la colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México en su posesión, y previo a su entrega al Fiduciario.

En caso de que se realicen o de no realizarse operaciones de estabilización, se informará a la CNBV y al público inversionista, a través del sistema de Emisnet de la BMV y de los medios que determine la CNBV. En caso de iniciar operaciones de estabilización, Accival estará facultado para interrumpirlas en cualquier momento.

De conformidad con el contrato de colocación y ciertos convenios adicionales, cada uno del Emisor, Prologis, ciertos inversionistas de las Entidades Aportantes y los fideicomisos que reciban CBFIs por cuenta de las Entidades Aportantes convienen que durante el periodo comprendido entre la fecha del contrato de colocación y la fecha que ocurra 180 días naturales después, no podrá ofrecer, vender, obligarse a vender o de otra manera enajenar CBFIs y cualquier valor del Emisor que sea similar a los CBFIs, sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores, incluyendo, sin limitación, cualquier valor que sea convertible en, o que represente el derecho de recibir, CBFIs, ni celebrar o participar en operaciones de cobertura (swaps, hedges u operaciones similares) o en cualquier otro convenio para la transmisión de CBFIs o cualesquiera derechos de propiedad respecto de CBFIs, o a divulgar públicamente su intención de ofrecer, vender, gravar o disponer, o de celebrar cualquier operación, swap, hedge u operaciones similares respecto de CBFIs, precisamente sin el consentimiento previo y por escrito de cada uno de los Intermediarios Colocadores (excepto por los CBFIs que son objeto de la Oferta Global) y a no llevar a cabo, directa o indirectamente, cualquier acto destinado o que constituya o que razonablemente pueda constituir o dar como resultado, la estabilización o manipulación del precio de cualquier valor emitido por el Emisor (incluyendo los CBFIs). Las restricciones anteriores, no serán aplicables a (i) CBFIs adquiridos por el Emisor en el mercado, después de la fecha del contrato de colocación, (ii) transferencias de CBFIs a afiliadas de Prologis, siempre y cuando el adquirente acuerde expresamente someterse a las restricciones descritas en el contrato de colocación, (iii) respecto de ciertos inversionistas en las Entidades Aportantes y ciertos directores no independientes y funcionarios ejecutivos de Prologis, sujeto a ciertas salvedades convenidas en las cartas que hayan celebrado en o antes de la celebración del contrato de colocación, (iv) respecto de Certificados Bursátiles que se emitan por el Emisor para pagar la contraprestación que resulte aplicable respecto de cualquier adquisición de inmuebles que lleve a cabo el Emisor con posterioridad a la fecha del contrato de colocación, y (v) la entrega de CBFIs como parte de las operaciones de formación descritas en este Prospecto.

CONTADORES INDEPENDIENTES

Los Estados Combinados de Propósito Especial de las propiedades que comprende nuestro portafolio inicial por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013, incluidos en el presente Prospecto, han sido revisados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., contadores públicos independientes, como se señala en su informe de revisión limitada, contenido en el presente Prospecto.

Por otra parte, los Estados Combinados de Propósito Especial de las propiedades que comprende nuestro portafolio inicial por los años terminados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 incluidos en el presente Prospecto, han sido auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., contadores públicos independientes, como se señala en su informe de auditoría, contenido en el presente Prospecto

OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO

A la Fecha de Emisión, ni el Fiduciario (en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso), ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado.

En términos de los Artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, o a través de la CNBV, en su página de Internet: www.cnbv.gob.mx

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario Emisor será Jorge Girault Facha, con domicilio ubicado en avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1236, piso 9, desarrollo Santa Fe, número telefónico 11-05-29-00 y correo electrónico jgirault@prologis.com,

GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

El total de los gastos relacionados con la Oferta Global de los CBFIs es de aproximadamente \$1,066,976,727.06, sin incluir la Opción de Sobreasignación. Los gastos relacionados con la Oferta Global que se detallan a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la Emisión.

Los principales gastos estimados relacionados con la Emisión son los siguientes:

Gastos Relacionados con la Oferta	Monto	IVA	TOTAL
Derechos de Estudio y Trámite ante la CNBV	\$ 17,610.00	\$ 2,817.60	\$ 20,427.60
Derechos de Estudio y Trámite ante la BMV	\$ 18,486.57	\$ 2,957.85	\$ 21,444.42
Derechos de Inscripción en el RNV	\$ 2,903,929.28	\$ 464,628.68	\$ 3,368,557.96
Listado en BMV	\$ 743,736.76	\$ 118,997.88	\$ 862,734.64
<u>Asesores Legales de la Transacción:</u>			
Asesor legal externo en México	\$ 20,903,076.37	\$ 3,344,492.22	\$ 24,247,568.59
Asesores legales externos en el extranjero	\$ 27,174,000.00	\$ -	\$ 27,174,000.00
Asesor legal de los colocadores en México	\$ 3,105,600.00	\$ 496,896.00	\$ 3,602,496.00
Asesor legal de los colocadores en el extranjero	\$ 5,952,400.00	\$ -	\$ 5,952,400.00
Asesor Fiscal de la Transacción	\$ 23,292,000.00	\$ 3,726,720.00	\$ 27,018,720.00
Honorarios del Representante Común	\$ 2,588,000.00	\$ 414,080.00	\$ 3,002,080.00
Honorarios del Fiduciario	\$ 3,955,439.71	\$ 632,870.35	\$ 4,588,310.07
Comisión por Estructuración y Colocación:			
<u>Intermediarios Colocadores en México*</u>			
Accival	\$ 36,320,401.02	\$ 5,811,264.16	\$ 42,131,665.18
Banorte	\$ 18,116,737.28	\$ 2,898,677.96	\$ 21,015,415.25
Actinver	\$ 11,643,679.65	\$ 1,862,988.74	\$ 13,506,668.39
Credit Suisse	\$ 6,099,830.88	\$ 975,972.94	\$ 7,075,803.82
<u>Intermediarios Colocadores Internacionales*</u>			
Citi	\$ 79,533,099.70	\$ -	\$ 79,533,099.70
Credit Suisse	\$ 40,086,376.03	\$ -	\$ 40,086,376.03
JP Morgan	\$ 5,726,625.15	\$ -	\$ 5,726,625.15
BAML	\$ 5,726,625.15	\$ -	\$ 5,726,625.15
Scotiabank	\$ 2,863,312.57	\$ -	\$ 2,863,312.57
Barclays	\$ 2,863,312.57	\$ -	\$ 2,863,312.57
Gastos de Promoción e Impresión	\$ 6,229,000.00	\$ 272,000.00	\$ 6,501,000.00
Auditoría	\$ 7,545,314.00	\$ 1,207,250.24	\$ 8,752,564.24
Otros Gastos:			
Gastos Legales de Financiamiento	\$ 33,385,200.00	\$ 5,341,632.00	\$ 38,726,832.00
Gastos Notariales	\$ 72,338,700.00	\$ 11,574,192.00	\$ 83,912,892.00
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	\$ 608,672,847.00	\$ -	\$ 608,672,847.00
Gastos de traducción	\$ 19,783.38	\$ 3,165.34	\$ 22,948.72
Total (Pesos)	\$ 1,027,825,123.07	\$ 39,151,603.98	\$ 1,066,976,727.06

*Los montos de las comisiones de los Intermediarios Colocadores en México y de los Intermediarios Colocadores Internacionales han sido calculados sin considerar el pago de una comisión adicional que podrá ser otorgada de forma discrecional por el Emisor a cualquiera de los Intermediarios Colocadores en México y/o a cualquiera de los Intermediarios Colocadores Internacionales (en su caso), la cual podrá ser de hasta 0.5% del Monto Total de la Oferta Global.

FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

Para representar al conjunto de los Tenedores, se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien por conducto de su representante legal, mediante su firma autógrafa en el Contrato de Fideicomiso, acepta el cargo a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario se contienen en el Título y en los demás Documentos de la Operación.

El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV y LGTOC (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64 y 69 de la LMV), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, lo siguiente:

- suscribir el Título, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales relacionadas con el mismo;
- verificar la constitución del Fideicomiso;
- tendrá la facultad de verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- tendrá la facultad de verificar el cumplimiento del uso de los Recursos de la Emisión que surjan de la Emisión Inicial;
- tendrá la facultad de verificar el cumplimiento del Fiduciario y, en su caso, del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;
- notificar a los Tenedores y al Administrador por escrito respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del Título y/o del Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores;
- desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores;
- en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;

- ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;
- actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores con respecto al pago a los Tenedores de cualquier cantidad pagadera en relación con los CBFIs y con respecto a cualesquiera otros asuntos requeridos;
- ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- solicitar del Fiduciario y/o del Administrador toda la información y documentación en su posesión en relación con los Activos Inmobiliarios en los que haya invertido el Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión y cualesquiera otra que sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los CBFIs, en el entendido, que el Fiduciario y el Administrador proporcionarán la información y documentación relacionada con los Activos Inmobiliarios en los que haya invertido el Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;
- proporcionar, cuando sea requerido, a cualquier Tenedor copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador;
- preparar, publicar y dar notificaciones para las Distribuciones a los tenedores de los CBFIs conforme a la Cláusula 2.4 (l) del Contrato de Fideicomiso; y
- en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el Título respectivo y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria que cumpla con los requisitos del Artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar como representante común de los Tenedores en los casos especificados en, y de conformidad con, las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 (sesenta) días de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común

sustituto haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores y dicho representante común sustituto haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando el Fideicomiso haya terminado conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cualquier cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo las acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico, pero tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA EN MÉXICO

Fideicomitente y Administrador Prologis Property México, S.A. de C.V.	Luis Gutiérrez Guajardo
Fiduciario Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria	Alonso Rojas Dingler
Asesor Legal Externo Creel, García Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.	Carlos Aiza Haddad Rodrigo Castelazo de la Fuente
Asesor Legal del Intermediario Colocador en México Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C.,	Carlos Obregón
Representante Común Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Claudia Zermeño Inclán, Areli Sánchez Carrasco y Héctor Eduardo Vázquez Abén
Intermediarios Colocadores en México	
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex	Ignacio Gómez-Daza.
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Luis Macias Gutiérrez-Moyano
Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa
Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Miguel Brinkman de Alba
Asesor Legal Fiscal Mancera S.C.	Francisco Olivares Bello
Auditor Externo KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Guillermo Ochoa Maciel
Encargado de las Relaciones con los Inversionistas Prologis Property México, S.A. de C.V.	Jorge Girault Facha

DEUDORES RELEVANTES

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso

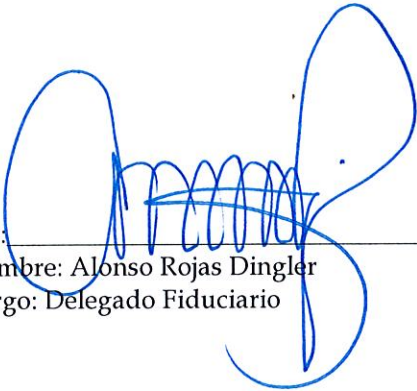
OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

PERSONAS RESPONSABLES

**EL FIDUCIARIO
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN
FIDUCIARIA**

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: 
Nombre: Alonso Rojas Dingler
Cargo: Delegado Fiduciario

EL FIDEICOMITENTE
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: 

Nombre: Luis Enrique Gutiérrez Guajardo
Cargo: Director General

Por: 

Nombre: Jorge Roberto Girault Facha
Cargo: Director de Finanzas

Por: 

Nombre: José Luis Soberanes Torres
Cargo: Director Jurídico

**INTERMEDIARIO COLOCADOR
ACCIONES Y VALORES BANAMEX, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA, INTEGRANTE DEL
GRUPO FINANCIERO BANAMEX**

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio de dicho fideicomiso. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario en la definición del rango de precios de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con emisoras del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación."

Por: _____

Nombre: Ignacio Gómez-Daza Alarcón

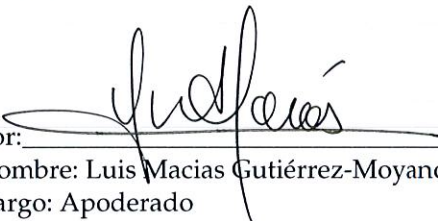
Cargo: Apoderado

INTERMEDIARIO COLOCADOR
CASA DE BOLSA CREDIT SUISSE (MÉXICO), S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO CREDIT
SUISSE (MÉXICO)

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio de dicho fideicomiso. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario en la definición del rango de precios de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con emisoras del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.”


Por: _____
Nombre: Luis Macías Gutiérrez-Moyano
Cargo: Apoderado

INTERMEDIARIO COLOCADOR
ACTINVER CASA DE BOLSA S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio de dicho fideicomiso. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario en la definición del rango de precios de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con emisoras del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.”

Por: 

Nombre: Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa

Cargo: Apoderado

INTERMEDIARIO COLOCADOR
CASA DE BOLSA BANORTE IXE, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BANORTE

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio de dicho fideicomiso. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario en la definición del rango de precios de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con emisoras del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.”

Por: 
Nombre: Alejandro Osorio Pérez
Cargo: Apoderado

Por: 
Nombre: Roberto García Quezada
Cargo: Apoderado

EL REPRESENTANTE COMÚN
MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

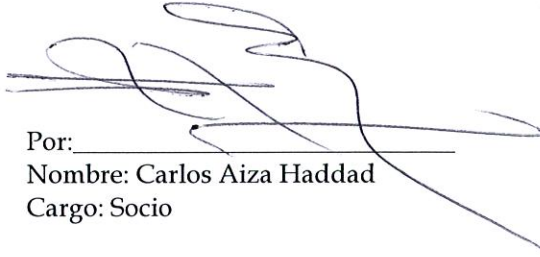
REPRESENTANTE COMÚN

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Por: 
Nombre: Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

LICENCIADO EN DERECHO
CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ, S.C.

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”



Por: _____
Nombre: Carlos Aiza Haddad
Cargo: Socio



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 176 P 1
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
Fax: + 01 (55) 55 20 27 51
kpmg.com.mx

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de (i) los estados combinados de propósito especial de ingresos y gastos directos de operación históricos de los 177 desarrollos industriales (las “Propiedades”) administrados y poseídos por Prologis, Inc. y por su compañía subsidiaria Prologis SGP México, LLC, y por sus compañías relacionadas Prologis MX Fund, LP y Prologis México Fondo Logístico (denominadas conjuntamente “Prologis”), por los años terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (denominados conjuntamente los “Estados Combinados de Resultados Anuales de Propósito Especial”), (ii) los estados combinados de propósito especial de ingresos y gastos directos de operación históricos de las Propiedades administradas y poseídas por Prologis, por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (los “Estados Combinados de Resultados Intermedios de Propósito Especial”) y (iii) el estado de situación financiera condensado consolidado pro forma del Fideicomiso F/1721 FIBRA Prologis (el “Fideicomiso”) al 31 de marzo de 2014 y los estados de resultados condensados consolidados pro forma de propósito especial por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2014 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 y sus notas correspondientes (los “Estados Financieros Pro forma”), que se incluyen como anexos en el presente prospecto de colocación (el “Prospecto”) relativo a la oferta pública en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) a ser emitidos por el Fideicomiso, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los Estados Combinados de Resultados Anuales de Propósito Especial, de los Estados Combinados de Resultados Intermedios de Propósito Especial o de los Estados Financieros Pro forma antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, (i) los Estados Combinados de Resultados Anuales de Propósito Especial de las Propiedades, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 6 de febrero de 2014 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría; (ii) los Estados Combinados de Resultados Intermedios de Propósito Especial de las Propiedades, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron sujetos a una revisión limitada con fecha 24 de abril de 2014 de conformidad con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”; y (iii) que los Estados Financieros Pro forma del Fideicomiso, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron sujetos a un trabajo de aseguramiento de conformidad con la Norma Internacional de Aseguramiento 3420 “Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto” con fecha 24 de abril de 2014.



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 176 P 1
Col. Reforma Social
11650 México, D.F. - 2 -

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
Fax: + 01 (55) 55 20 27 51
kpmg.com.mx

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría, de revisión limitada y de aseguramiento para reportar sobre la complicación de información financiera pro forma, realizados, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Combinados de Resultados Anuales de Propósito Especial dictaminados, de los Estados Combinados de Resultados Intermedios de Propósito Especial revisados, o de los Estados Financieros Pro forma sujetos a un trabajo de aseguramiento para reportar sobre la complicación de información financiera proforma, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información financiera contenida en el Prospecto que no provenga de los Estados Combinados de Resultados Anuales de Propósito Especial por él dictaminados, de los Estados Combinados de Resultados Intermedios de Propósito Especial por él revisados, o de los Estados Financieros Pro forma sujetos a un trabajo de aseguramiento efectuado por él, para reportar sobre la compilación de información financiera proforma”.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel
Socio

C.P.C. Mario José Carrillo Villalpando
Apoderado

México, D. F. a 26 de mayo de 2014.

ANEXOS

- (i) Estados Combinados de Resultados de Propósito Especial**
- (ii) Opinión legal**
- (iii) Título**
- (iv) Contrato de Fideicomiso**
- (v) Opinión Fiscal**
- (vi) Contrato de Fideicomiso de Inversión**
- (vii) Información Clave para la Inversión**
- (viii) Confirmación de criterios emitida por el SAT**
- (xix) Contrato de Administración**