



Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco
Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria
(Antes Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y
2017 y por los años terminados en esas fechas

Contenido

Página

Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros	2 - 5
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017	6
Estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017	7
Estados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017	8
Estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017	9
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas	10 - 47

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable 1721

Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable 1721 Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria).

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Valuación de las propiedades de inversión (\$45,727,051)

Ver notas 3(m) y 13 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión representan el 96% de los activos totales en el estado de posición financiera e incluyen la inversión en naves industriales.

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos de valuadores externos.

El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación de los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.
- Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.
- Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.
- Verificamos la razonabilidad de los flujos de efectivo proyectados y, mediante la participación de nuestros especialistas, evaluamos la metodología de valuación utilizada y las tasas de descuento y capitalización utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.
- Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos.



El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede verse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

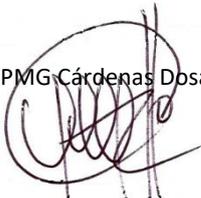
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 4 de marzo de 2019.

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 339,276	\$ 371,364
Cuentas por cobrar	9	66,167	44,220
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	10	171,082	73,553
Pagos anticipados	11	2,160	1,600
Activos destinados para venta	12	1,230,502	-
		1,809,187	490,737
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	13	45,727,051	43,932,382
Swaps de tasa de interés	20	77,201	84,319
Otros activos	3k	47,713	45,240
		45,851,965	44,061,941
Total de activo		\$ 47,661,152	\$ 44,552,678
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 121,559	\$ 112,875
Cuentas por pagar compañías afiliadas	19	52,476	98,895
Porción circulante de la deuda a largo plazo	14	23,726	21,847
Pasivos relacionados con activos destinados para venta	12	6,815	-
		204,576	233,617
Pasivos a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	14	16,464,638	14,893,139
Depósitos en garantía	3n	292,761	291,840
		16,757,399	15,184,979
Total pasivo		16,961,975	15,418,596
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	15	13,952,327	13,746,963
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas		16,746,850	15,387,119
Total de capital		30,699,177	29,134,082
Total de pasivo y capital		\$ 47,661,152	\$ 44,552,678

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	3d	\$ 3,279,632	\$ 3,125,381
Recuperación de gastos por arrendamientos	3d	335,639	310,430
Otros ingresos por arrendamiento	3d	58,212	67,567
		3,673,483	3,503,378
Costos y gastos			
Gastos de operación:			
Operación y mantenimiento		203,211	189,221
Servicios públicos		55,833	46,742
Honorarios de administración de propiedades	19	109,224	103,715
Impuesto predial		67,058	69,327
Gastos de operación no recuperables		38,548	51,837
		473,874	460,842
Utilidad bruta		3,199,609	3,042,536
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	13	(1,074,444)	284,352
Comisión por administración de activos	19	328,175	306,980
Cuota por incentivo	19	205,364	139,162
Honorarios profesionales		52,125	98,085
Costos financieros	14	699,747	593,362
Utilidad por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		(4,027)	(35,941)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		29,566	24,685
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	20	6,159	-
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	20	9,100	21,255
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta		(37,502)	24,299
Otros gastos generales y administrativos		13,143	18,336
		227,406	1,474,575
Utilidad neta		2,972,203	1,567,961
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
(Utilidad) pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		142,158	1,273,795
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Pérdida (utilidad) no realizada en swaps de tasa de interés	20	9,271	(42,047)
		151,429	1,231,748
Utilidad integral del período		\$ 2,820,774	\$ 336,213
Utilidad por CBFi	8	\$ 4.63	\$ 2.46

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

En miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFi	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 14,313,287	\$ 10,605,719	\$ 5,146,619	\$ 30,065,625
Disminuciones de capital	(705,486)	-	-	(705,486)
Dividendos	-	-	(701,432)	(701,432)
CBFi emitidos	139,162	-	-	139,162
Utilidad integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,273,795)	-	(1,273,795)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	42,047	-	42,047
Utilidad neta	-	-	1,567,961	1,567,961
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,231,748)	1,567,961	336,213
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 13,746,963	\$ 9,373,971	\$ 6,013,148	\$ 29,134,082
Dividendos	-	-	(1,461,043)	(1,461,043)
CBFi emitidos	205,364	-	-	205,364
Utilidad integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(142,158)	-	(142,158)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(9,271)	-	(9,271)
Utilidad neta	-	-	2,972,203	2,972,203
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(151,429)	2,972,203	2,820,774
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de flujo de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

En miles de pesos mexicanos	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 2,972,203	\$ 1,567,961
<i>Ajustes por:</i>		
(Ganancia) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(1,074,444)	284,352
Cuota por incentivo	205,364	139,162
Reserva para cuentas incobrables	12,120	29,198
Costos financieros	699,747	593,362
Ganancia neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(4,027)	(35,941)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,264	-
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	8,995	21,255
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada, neta	(34,996)	26,544
Nivelación de renta	(61,273)	(45,273)
Instrumentos de tipo de cambio	(15,255)	-
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(34,067)	(22,961)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por recuperar	(97,529)	67,795
Pagos anticipados	(560)	1,365
Otros activos	(2,473)	(1,487)
Cuentas por pagar	8,684	36,716
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(46,419)	(11,216)
Depósitos en garantía	7,736	(2,334)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,550,070	2,648,498
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(1,615,000)	(558,738)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(458,269)	(421,199)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(2,073,269)	(979,937)
Actividades de financiamiento:		
Reembolso de capital	-	(705,486)
Dividendos pagados	(1,461,042)	(701,432)
Préstamos obtenidos	4,295,993	7,719,363
Pago de préstamos	(2,675,521)	(7,239,119)
Intereses pagados	(662,329)	(599,860)
Costo diferido de financiamiento pagado	(12,212)	(2,684)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(515,111)	(1,529,218)
(Disminución) incremento en efectivo neta	(38,310)	139,343
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	6,222	(138,888)
Efectivo al principio del periodo	371,364	370,909
Efectivo al final del periodo	\$ 339,276	\$ 371,364
Transacciones que no requirieron recursos:		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	2,584,233	-
CBFls emitidos	205,364	139,162
Transacciones que no requirieron recursos:	\$ 2,789,597	\$ 139,162

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas

En miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal - FIBRA Prologis ("FIBRAPL") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución), celebrado entre Prologis Property México, S. A. de C. V., como fideicomitente, y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario. El 14 de diciembre de 2017, FIBRAPL completó la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple aprobado por el Comité Técnico en septiembre 2017.

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. A partir del 13 de agosto del 2018 cambio su domicilio a Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

El plazo de vida de FIBRAPL es indefinido de acuerdo al Contrato de Fideicomiso respectivo. FIBRAPL no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios administrativos, de coordinación de proyectos, de asesoría financiera y de negocios le son proporcionados por una parte relacionada Prologis Property México, S. A. de C. V., compañía subsidiaria de Prologis Inc. ("Prologis").

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria. (a partir del 14 de diciembre del 2017).
Fiduciario:	Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (a partir del 13 de agosto de 2013 al 14 de diciembre del 2017).
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

De acuerdo con la Ley de Instituciones de Crédito, un fideicomiso debe nombrar un comité técnico bajo las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso. En este sentido, antes de su oferta pública, FIBRAPL nombró a su comité técnico (el "Comité Técnico"), que está a cargo de las siguientes actividades: (i) supervisar el cumplimiento de las directrices, políticas, controles internos y prácticas de auditoría, revisar y aprobar la auditoría e informes de FIBRAPL, (ii) tomar ciertas decisiones

relacionadas con la administración, particularmente en el caso de un posible conflicto con los gerentes o sus afiliadas, y (iii) supervisar el establecimiento de controles internos y el mecanismo para verificar que cada deuda contratada por FIBRAPL cumple con las normas y reglamentos aplicables de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"). El comité técnico cuenta actualmente con siete miembros, la mayoría de los cuales son independientes.

Eventos significativos

i) Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	11-diciembre-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 753.4	\$ 37.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-noviembre-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	714.4	35.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-octubre-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	447.6	23.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-julio-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	457.7	24.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	27-abril-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	377.3	20.0
Citibank (No garantizado) # 3	15-marzo-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	4,181.7	225.0
Total préstamos				\$ 6,932.1	\$ 364.0

* LIBOR (London Interbank Offered Rate por sus siglas en Inglés)

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	21-diciembre-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 199.1	\$ 10.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-noviembre-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	179.7	9.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-septiembre-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	75.2	4.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	24-septiembre-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	75.4	4.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-agosto-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	131.7	7.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-junio-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	178.8	9.0
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	30-mayo-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	79.0	4.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-marzo-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	917.2	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-marzo-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,665.7	90.0
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	15-marzo-2018	Dólares estadounidenses	5.04%	1,180.2	63.5
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	15-marzo-2018	Dólares estadounidenses	4.78%	159.8	8.6
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	15-marzo-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	185.9	10.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	20-febrero-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	92.7	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	7-febrero-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	130.9	7.0
Total pagos				\$ 5,251.3	\$ 281.1

* LIBOR (London Interbank Offered Rate por sus siglas en Inglés)

ii) Adquisiciones:

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de adquisición pagados Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones					
Agua Fria 8	13-diciembre-2018	Monterrey	662,500	\$ 713.6	\$ 35.1
Apodaca 12	30-noviembre-2018	Monterrey	200,420	277.3	13.7
Altos 14	30-noviembre-2018	Guadalajara	248,700	358.3	17.7
Arrayanes 3	25-julio-2018	Guadalajara	269,171	265.8	13.9
Total adquisiciones				\$ 1,615.0	\$ 80.4

iii) *Distribuciones:*

En millones, excepto por CBFi	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
Distribuciones:					
Dividendos	19-octubre-2018	\$ 376.3	\$ 19.8	0.5890	0.0310
Dividendos	19-julio-2018	374.0	19.8	0.5854	0.0310
Dividendos	2-mayo-2018	357.0	19.8	0.5589	0.0310
Dividendos	16-marzo-2018	353.7	18.9	0.5536	0.0298
Total distribuciones		\$ 1,461.0	\$ 78.3		

iv) *Emisión de CBFi's:*

FIBRAPL está obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFi's, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el período comprendido entre el 2 de junio de 2017 y el 4 de junio de 2018, FIBRAPL generó una cuota por incentivo de \$205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares) a su Administrador basada en el desempeño de los CBFi's. Como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores del 5 de julio de 2018 se aprobó al Administrador para recibir la cuota por incentivos por 5,811,051 CBFi's. Los CBFi's emitidos al Administrador están sujetos a un período de restricción de seis meses establecido en el Contrato. Los CBFi's fueron emitidos el 16 de noviembre del 2018. Ver nota 15.

2. Bases de presentación

- Información financiera** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de normas internacionales de contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).
- Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense. Toda la información financiera presentada en pesos, ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercanos.
- Juicios y estimaciones críticos** - La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son significativas para los estados financieros.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y estimaciones, pudiendo producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente se examinan a continuación:

i. Valor razonable de las propiedades de inversión

FIBRAPL contabiliza el valor de sus propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable según la IAS 40. La definición de valor razonable ha sido emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación ("IVSC") como *"El importe por el cual puede ser intercambiado un activo, entre partes experimentadas, partes dispuestas, en una transacción en condiciones de plena competencia"*. El IVSC considera que los requisitos del modelo de valor razonable se cumplen cuando el valor adopta Valor de Mercado. El valor razonable no pretende representar el valor de liquidación de la propiedad, lo que dependerá del precio negociado en el momento de la venta menos los costos de venta asociados. El valor razonable se basa en gran parte en estimaciones utilizando técnicas de valoración de propiedades y otros métodos de valoración como se indica a continuación. Estas estimaciones son inherentemente subjetivas y los valores reales sólo pueden determinarse en una transacción de venta.

En cada fecha de valuación, la administración revisa las últimas valuaciones independientes mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación y discusiones con expertos independientes para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

Las valuaciones se realizan principalmente en un enfoque de capitalización de ingresos utilizando transacciones de mercado recientes comparables en términos de mercado. En México los flujos de caja descontados ("DCF"), por sus siglas en inglés es la base principal de la evaluación del valor, por lo tanto, esa metodología es la utilizada por FIBRAPL.

Las valoraciones se basan en diversas hipótesis en cuanto a la tenencia, arrendamiento, el urbanismo, la condición y la reparación de edificios y sitios, incluyendo suelo y la contaminación de las aguas subterráneas, así como las mejores estimaciones de los ingresos operativos netos aplicables NOI (por sus siglas en inglés), las rentas de reversión, períodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.

ii. Pasivos financieros a valor razonable

El valor razonable de los pasivos que generan intereses, principalmente deuda a largo plazo para propósitos de revelación, se estimó mediante el cálculo para cada préstamo individual, del valor presente de los pagos en efectivo anticipado de intereses y capital durante el plazo restante del préstamo utilizando una tasa de descuento apropiada. La tasa de descuento representa una estimación de la tasa de interés de mercado para un instrumento de un tipo y riesgo similar a la deuda objeto de valoración, y con un plazo similar. Estas estimaciones de las tasas de interés de mercado son calculadas por la administración de FIBRAPL con base en los mercados de capital conforme a los datos del mercado de los corredores de hipotecas, las conversaciones con los prestamistas y de publicaciones de la industria hipotecaria.

iii. Contratos de arrendamiento operativo

FIBRAPL arrienda los edificios de su cartera de propiedades de inversión. Se ha determinado que, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, FIBRAPL conserva todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los inmuebles, por lo que reconoce los arrendamientos como arrendamientos operativos. Ver nota 5

iv. Adquisición de activos o combinación de negocios

Se necesita una evaluación profunda para determinar, en una adquisición de acciones o activos de una sociedad de cartera de activos inmobiliarios, si se califica como una combinación de negocios. La Administración toma esta determinación basándose en si ha adquirido un "conjunto integrado de actividades y activos" como se define en la IFRS 3, siendo relevante para la adquisición de la infraestructura de apoyo, los empleados, los contratos de proveedores de servicios y de los principales procesos de entrada y salida, así como el número y naturaleza de los contratos de arrendamiento activos.

La adquisición de las propiedades realizadas durante el año que termina al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por FIBRAPL, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

- d. **Bases de medición** – Los estados financieros se prepararon sobre la base de costos histórico, con excepción de los instrumentos financieros derivados y las propiedades de inversión, los cuales se registraron a valor razonable.

- e. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 14. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos, se mencionan a continuación. Dichas políticas, han sido consistentemente aplicadas a los periodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

a. Nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas contables e interpretaciones aplicables después del 1 de enero de 2018.

Los siguientes nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas e interpretaciones han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros y son aplicables a los periodos anuales después del 1 de enero de 2018:

IFRS 9 Instrumentos financieros

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los estados de posición financiera de FIBRAPL se describen a continuación:

i. Clasificación y medición de los activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, en función de la administración y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes de FIBRAPL a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la adopción de la IFRS 9 no tiene un impacto significativo en los activos financieros de FIBRAPL.

ii. Clasificación y medición de los pasivos financieros

La IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. FIBRAPL no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL", por sus siglas en inglés) debido a que, al igual que los activos financieros, el modelo de negocios consiste solo en recibir pagos de principal e intereses. Por lo anterior, la clasificación y medición de los pasivos financieros conforme a la IFRS 9 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

iii. Deterioro de activos financieros

La IFRS 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la IAS 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por sus siglas en inglés). Este modelo requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado. Con base en la evaluación FIBRAPL y en los hechos y circunstancias existentes a la fecha los cambios en el modelo de deterioro no tienen un impacto material en los activos financieros de FIBRAPL, se espera que las ECL de dichos activos sean inmateriales.

iv. Contabilidad de cobertura

La IFRS 9 ha proporcionado una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. FIBRAPL aplicó los requisitos de la IFRS 9 para la contabilidad de coberturas en forma prospectiva desde la fecha de la aplicación inicial el 1 de enero de 2018. Las relaciones de cobertura calificadas de FIBRAPL vigentes al 1 de enero de 2018 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la IFRS 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Consistente con los períodos anteriores, cuando se utiliza un contrato de cobertura swap de tasas de interés o una relación de cobertura de valor razonable, FIBRAPL designa el cambio en el valor razonable de todo el contrato swap, es decir, que incluye el elemento swap, como el instrumento de cobertura.

La aplicación de los requisitos de contabilidad de cobertura de la IFRS 9 no ha tenido ningún otro impacto en los resultados y la posición financiera de FIBRAPL para los años actuales o anteriores.

IFRS 15 Ingresos por contratos con clientes

La IFRS 15 establece los principios de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, cantidad, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo que surgen de los contratos de una entidad con los clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio y, por lo tanto, tiene la capacidad de dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o servicio. La norma reemplaza a las IAS 18 *Ingresos* e IAS 11 *Contratos de construcción e interpretaciones relacionadas*.

La adopción de la IFRS 15 no tuvo un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL. El análisis efectuado por FIBRAPL determinó que no existen obligaciones de desempeño adicionales a las previamente reportadas en los estados financieros de FIBRAPL, las cuales incluyen ingresos por arrendamiento (rentas), recuperaciones de gastos y en casos específicos algunas penalizaciones por incumplimientos contractuales. Del mismo modo, los precios están claramente estipulados y descritos en los contratos de arrendamiento usando el método de línea recta durante el período de los contratos de arrendamiento tomando en cuenta los periodos de renta gratuita y cualquier otro incentivo, tal y como lo estipula actualmente la política contable de FIBRAPL. Por estas razones, la IFRS 15 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

b. Información financiera por segmentos

Los segmentos de negocios son identificados con base en los informes utilizados por la alta dirección de FIBRAPL identificado como jefe operativo tomador de decisiones, con el propósito de asignar los recursos a cada segmento y evaluar su rendimiento. En este sentido, la información reportada a la Administración se centra en la ubicación geográfica de las respectivas propiedades, que comprende seis segmentos reportables como se describe en la nota 7.

c. Conversión en moneda extranjera

Los estados financieros de FIBRAPL se preparan en dólares estadounidenses, la moneda del ambiente económico primario en el cual opera, y subsecuentemente se convierten a pesos mexicanos para efectos de presentación. Para propósitos de los estados financieros adjuntos, los resultados y la posición financiera están expresados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda de reporte de los estados financieros, mientras que la moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros en la moneda funcional de FIBRAPL, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Las partidas de capital son valuadas al tipo de cambio histórico. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

La diferencia cambiaria de las partidas monetarias es reconocida en el estado de resultados en el periodo en el cual ocurre.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos de FIBRAPL se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio de la fecha de las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable.

d. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se cuantifican al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Los ingresos por arrendamiento representan las rentas cargadas a los clientes que se reconocen utilizando el método de línea recta durante el período de los contratos de arrendamiento tomando en cuenta los periodos de renta gratuita y cualquier otro incentivo. El activo por nivelación de rentas forma parte del saldo de propiedades de inversión, el cual es valuado como se describe en la nota 3m.

e. Pagos relacionados con las propiedades

Los costos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren. Estos costos de reparación y mantenimiento serán aquellos que no sean recuperables de los arrendatarios, en virtud de los contratos de arrendamiento pertinentes.

f. Impuesto sobre la renta (ISR) y otros impuestos

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta ("ISR") en México. Conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley del ISR en México, FIBRAPL está obligada a distribuir un monto equivalente a por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFi anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFi durante dicho año fiscal, FIBRAPL debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente. La Administración estima hacer distribuciones por el 95% de la utilidad fiscal de FIBRAPL.

FIBRAPL está sujeta al Impuesto al Valor Agregado ("IVA") en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16%.

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL registró una ganancia fiscal de \$1,486 millones de pesos mexicanos, que serán totalmente distribuidos a los tenedores de CBFi conforme a la actual Ley del ISR en México.

El 27 de diciembre de 2018, FIBRAPL firmó un contrato de compraventa bajo condiciones suspensivas de un portafolio industrial de ocho propiedades a un valor razonable de \$1,230.5 millones de pesos mexicanos. En caso de que se cumplan las condiciones antes mencionadas,

todos los efectos fiscales derivados de la venta se considerarán activados retroactivamente en 2018. El resultado fiscal estimado de dicha disposición es de \$491.4 millones de pesos mexicanos, que se acumularían a la distribución operativa del resultado fiscal de FIBRAPL si se cumplen las condiciones. Ver nota 12

g. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a deudores usualmente vencen para su liquidación en 30 días. Se presentan como activos circulantes, a menos que su cobro no se espere realizar en los 12 meses posteriores a la fecha de reporte. La factibilidad de cobranza de las cuentas por cobrar se revisa de manera continua. La deuda que se sabe que es incobrable se descuenta reduciendo la cantidad en libros directamente.

Las cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los activos financieros clasificados como mantenidos para vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar conforme la IAS 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la IFRS 9 ya que se mantienen dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consisten únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal, por tal razón, FIBRAPL considera que la nueva IFRS 9 no tiene un impacto significativo en los estados financieros.

h. Impuesto al Valor Agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos por impuestos a favor son principalmente el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue originado por la adquisición de las propiedades de inversión. FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

i. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pagos anticipados se integran principalmente seguros y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

j. Activos destinados para venta

Las propiedades de inversión se clasifican como destinadas para venta si es muy probable que se recupere el valor en libros principalmente mediante la transacción de venta en lugar a través de su uso continuo. El valor de los activos destinados para venta generalmente se determina eligiendo el que resulte menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta.

k. Otros activos

Otros activos están compuestos por depósitos en garantía de servicios públicos principalmente con la "Comisión Federal de Electricidad" que podrían ser reembolsables una vez que el acuerdo de servicio es cancelado.

l. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades que se mantienen para obtener ingresos por rentas por medio de contratos a largo plazo y/o incrementar su valor. Se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el periodo en que se originan.

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

m. Distribuciones pagadas y por pagar

Las provisiones para distribuciones a pagar por FIBRAPL se reconocen en el estado de posición financiera como un pasivo y como una reducción de capital cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago, dichas distribuciones deben ser aprobadas por el administrador o el Comité Técnico, según aplique.

n. Depósitos en garantía

FIBRAPL obtiene depósitos reembolsables de sus inquilinos con base en su contrato de arrendamiento como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero a largo plazo valuado a su costo amortizado.

o. Deuda a largo plazo

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos. Los ajustes de valor razonable y el costo de financiamiento diferido se reconocen en el estado de resultados integrales durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la deuda a largo plazo es presentada a costo amortizado.

p. Instrumentos financieros

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

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable en el caso de deuda a largo plazo, sus costos directamente atribuibles son deducidos. Los pasivos financieros de FIBRAPL incluyen cuentas por pagar y deuda a largo plazo.

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

Los instrumentos financieros se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los activos financieros clasificados como mantenidos para vencimiento, préstamos e instrumentos financieros conforme la IAS 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la IFRS 9 ya que se mantienen dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consisten únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal, por tal razón, consideramos que no tiene impacto la nueva IFRS 9.

i. Método de la tasa de interés efectiva

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

Los gastos por interés se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda.

ii. Inversiones conservadas al vencimiento

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

iii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Las pérdidas crediticias se reconocen al momento del reconocimiento inicial del activo financiero, siempre y cuando éste sea medido subsecuentemente a costo amortizado, considerando lo siguiente:

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

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. FIBRAPL considera que la nueva IFRS 9 no tiene un impacto significativo en los estados financieros.

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

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

iv. Baja de activos financieros

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

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

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando FIBRAPL retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), FIBRAPL continúa reconociendo una parte del activo igual a su interés retenido debido a nuestra participación. La porción del valor en libros que no esta sujeta a la participación mantenida por FIBRAPL incluida en cualquier otra ganancia o pérdida integral se reconoce en el resultado del periodo.

q. Instrumentos Financieros Derivados y Contabilidad de cobertura

FIBRAPL mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición a las tasas de interés, los cuales califican para la contabilidad de cobertura de flujo de efectivo. Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción directamente atribuibles se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los derivados se miden a su valor razonable, los cambios en los mismos se reconocen generalmente en el estado de resultados integrales. Los cambios en la porción de ineffectividad en el valor de mercado de los derivados son reconocidos directamente como ganancia o pérdida en el estado de resultados integrales del período. Véase la nota 20.

r. Provisiones

Las provisiones para demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de compensación se reconocen cuando FIBRAPL tiene una obligación legal o contractual resultado de sucesos pasados, es probable que se requiera un egreso de recursos para pagar la obligación y que el monto se calcule de manera confiable. No hay provisiones reconocidas para pérdidas de operación en el futuro. Las provisiones se cuantifican a valor presente de la mejor estimación de la administración del gasto necesario para pagar la obligación actual al final del período que se informa. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente es una tasa antes de impuestos que refleja las valuaciones en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos del pasivo.

s. Estado de flujo de efectivo

FIBRAPL presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

t. Resultado integral

El estado de resultados integrales de FIBRAPL presenta sus resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero y agrupa en dos categorías la sección de otros resultados integrales: (i) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (ii) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017, FIBRAPL presenta como otras partidas integrales el efecto de conversión de su moneda funcional a la moneda de reporte y la ganancia (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés.

Adicionalmente, se presenta el rubro de utilidad bruta, que es el resultado de disminuir a los ingresos, los costos y gastos de operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de FIBRAPL.

u. Resultado por CBFi

La utilidad por CBFi básico se calcula dividiendo las utilidades de FIBRAPL atribuibles a los titulares de CBFi entre el número promedio ponderado de CBFis circulantes durante el período financiero. Dado que durante los períodos presentes no existieron eventos dilutivos, el resultado por CBFi diluido es calculado de la misma forma que el básico.

v. Capital contribuido

Los CBFis se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRAPL. Los costos originados por la emisión de patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en las recaudaciones de los CBFis con los que se relacionan dichos costos.

4. Reclasificaciones

Durante el 2018, FIBRAPL modificó la presentación de sus costos financieros, integrando la amortización de la prima en deuda a largo plazo y la amortización del costo de financiamiento diferido.

5. Normas emitidas, pero aún no vigentes

Una nueva norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, FIBRAPL no ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros.

IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 introduce un modelo de contabilidad único de arrendamientos para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo de derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo subyacente y un pasivo de arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos de arrendamiento. Existen exenciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de artículos de bajo valor. La contabilidad de los arrendadores sigue siendo similar a la norma actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

La IFRS 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluyendo la IAS 17 *Arrendamientos*, IFRIC 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*, SIC-15 *Arrendamientos Operativos-Incentivos* y SIC-27 *Evaluación de la Sustancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento*.

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican IFRS 15 *Ingresos por contratos con clientes*, en la fecha de aplicación inicial de la IFRS 16 o antes.

FIBRAPL determinó que no existe impacto significativo en sus estados financieros derivados de la adopción de esta norma.

6. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión son por periodos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente dichos contratos de arrendamiento están basados en un pago mínimo de renta en dólares estadounidenses, más honorarios por mantenimiento y recuperación de gastos.

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2018 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2019	\$ 2,911,274
2020	2,200,536
2021	1,625,071
2022	1,291,036
2023	701,946
Años posteriores	1,282,547
	\$ 10,012,410

** Los montos no incluyen los ingresos por arrendamiento de los activos destinados para venta*

7. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la Administración analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2018 y 2017. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,239,761	\$ 506,930	\$ 375,054	\$ 387,277	\$ 453,480	\$ 317,130	\$ 3,279,632
Recuperación de gastos por arrendamientos	126,862	33,913	43,217	44,288	38,468	48,891	335,639
Otros ingresos por arrendamiento	15,149	35,006	2,620	1,637	3,696	104	58,212
	1,381,772	575,849	420,891	433,202	495,644	366,125	3,673,483
Costos y gastos:							
Gastos de operación	201,231	60,266	49,251	47,347	55,416	60,363	473,874
Utilidad bruta	\$ 1,180,541	\$ 515,583	\$ 371,640	\$ 385,855	\$ 440,228	\$ 305,762	\$ 3,199,609

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,164,182	\$ 520,322	\$ 365,980	\$ 371,176	\$ 399,470	\$ 304,251	\$ 3,125,381
Recuperación de gastos por arrendamientos	126,002	35,773	33,466	42,645	33,580	38,964	310,430
Otros ingresos por arrendamiento	14,862	40,739	6,110	1,021	4,276	559	67,567
	1,305,046	596,834	405,556	414,842	437,326	343,774	3,503,378
Costos y gastos:							
Gastos de operación	170,451	78,889	53,024	45,247	47,717	65,514	460,842
Utilidad bruta	\$ 1,134,595	\$ 517,945	\$ 352,532	\$ 369,595	\$ 389,609	\$ 278,260	\$ 3,042,536

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,719,447	\$ 1,566,683	\$ 1,205,130	\$ 992,039	\$ 1,055,230	\$ 772,083	\$ -	\$ 9,310,612
Edificios	14,877,782	6,266,733	4,820,522	3,968,156	4,220,922	3,088,332	-	37,242,447
	18,597,229	7,833,416	6,025,652	4,960,195	5,276,152	3,860,415	-	46,553,059
Nivelación de renta	153,202	45,932	55,510	62,066	41,450	46,334	-	404,494
Total de propiedades de inversión	\$ 18,750,431	\$ 7,235,595	\$ 5,636,923	\$ 5,022,261	\$ 5,317,602	\$ 3,764,239	\$ -	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta	\$ -	\$ 643,753	\$ 444,239	\$ -	\$ -	\$ 142,510	\$ -	\$ 1,230,502
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,717,257	\$ 977,274	\$ 1,445,534	\$ -	\$ -	\$ 113,384	\$ 12,234,915	\$ 16,488,364

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,584,544	\$ 1,448,059	\$ 1,006,784	\$ 930,118	\$ 1,022,807	\$ 726,983	\$ -	\$ 8,719,295
Edificios	14,338,173	5,792,237	4,027,139	3,720,473	4,091,227	2,907,933	-	34,877,182
	17,922,717	7,240,296	5,033,923	4,650,591	5,114,034	3,634,916	-	43,596,477
Nivelación de renta	140,107	33,186	33,536	48,408	44,800	35,868	-	335,905
Total de propiedades de inversión	\$ 18,062,824	\$ 7,273,482	\$ 5,067,459	\$ 4,698,999	\$ 5,158,834	\$ 3,670,784	\$ -	\$ 43,932,382
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,754,827	\$ 980,797	\$ 1,450,659	\$ -	\$ -	\$ 113,838	\$ 10,614,865	\$ 14,914,986

8. Utilidad por CBFi

La utilidad básica y diluida por CBFi son la misma y se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 4.63	\$ 2.46
Utilidad neta del periodo	2,972,203	1,567,961
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	642,222	636,749

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL tuvo 644,673,822 CBFis en circulación, incluyendo 5,811,051 emitidos al Administrador el 16 de noviembre de 2018. Ver nota 15.

9. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 95,466	\$ 66,371
Reserva para cuentas incobrables	(29,299)	(22,151)
	\$ 66,167	\$ 44,220

10. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
Impuesto al valor agregado	\$	124,632	\$	23,782
Otras cuentas por cobrar		46,450		49,771
	\$	171,082	\$	73,553

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

11. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
Seguros	\$	1,274	\$	593
Otros pagos anticipados		886		1,007
	\$	2,160	\$	1,600

12. Activos destinados para venta

El 27 de diciembre de 2018, FIBRAPL firmó un contrato de compraventa bajo condiciones suspensivas de un portafolio industrial de ocho propiedades localizadas en los mercados de Guadalajara, Monterrey y Juárez, con un área arrendable de 1.07 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$1,230.5 millones, que podría ocurrir durante el año 2019.

Los pasivos relacionados con activos destinados para venta ascienden a \$6,815 al 31 de diciembre del 2018. Ver nota 2

Al 31 de diciembre de 2017, ninguna propiedad de inversión cumplía con los criterios para ser clasificada como destinada para venta.

13. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$1,074,444 y una pérdida de \$284,352 por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

a) Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de diciembre de 2018 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 18,750,431	53	13,494
Guadalajara	7,235,595	25	5,837
Monterrey	5,636,923	22	4,315
Tijuana	5,022,261	33	4,214
Reynosa	5,317,602	30	4,712
Juárez	3,764,239	30	3,426
Total	\$ 45,727,051	193	35,998

(*) Pies cuadrados, por sus siglas en inglés "SF".

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 de SF y un valor razonable de \$316,471.

Al 31 de diciembre de 2018 el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos por desarrollar en el mercado de Monterrey por un monto de \$140,741.

Al 31 de diciembre de 2018, 20 de las propiedades de FIBRAPL se encuentran garantizando algunos préstamos bancarios como se describe en la nota 14.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$404,494 y \$335,905, respectivamente.

A continuación se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos usados.

i. Técnica de valoración

El modelo de valoración considera para los flujos de caja descontados, el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los términos del arrendamiento.

ii. Datos de entrada no observables significativos

	2018	2017
Tasa de ocupación	97.4%	97.3%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 7.0% al 10.0% Promedio ponderado 7.6%	Del 8.0% al 11.3% Promedio ponderado 7.9%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgos	Del 6.8% al 9.8% Promedio ponderado 7.7%	Del 6.8% al 9.8% Promedio ponderado 7.7%

iii. Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de los ingresos por arrendamiento por mercado fuera mayor (menor).
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos).
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor).
- Los períodos de renta gratis fueran más cortos (más largos), o
- Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

- b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017
Saldo inicial	\$ 43,932,382	\$ 45,064,110
Efecto por conversión de moneda funcional	(189,986)	(1,866,196)
Adquisición de propiedades de inversión	1,568,565	545,552
Costos de adquisición	46,435	15,109
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	457,124	421,199
Nivelación de rentas	68,589	36,960
Ganancia (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	1,074,444	(284,352)
Activos destinados para venta	(1,230,502)	-
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 45,727,051	\$ 43,932,382

- c) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Gastos capitalizables	\$ 183,069	\$ 138,058
Comisiones por arrendamiento	114,063	82,819
Mejoras a las propiedades de inversión	161,137	200,322
	\$ 458,269	\$ 421,199

14. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el total de la deuda a largo plazo de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras, de la siguiente manera:

Parafío	Descripción	Fecha de vencimiento	Tasa	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	a. Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	5.04%	-	-	-	-	63,807	\$ 1,259,257
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	a. Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	4.78%	-	-	-	-	8,671	171,126
Citibank (No garantizado) # 1	b. Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	255,124	5,014,870	255,000	5,012,433	255,000	5,032,527
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	c. Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	250bps	105,105	2,066,007	105,000	2,063,943	175,000	3,453,695
Citibank (No garantizado) # 2	d. Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,550	2,959,301	150,000	2,946,800	150,000	2,960,310
Citibank (No garantizado) # 3	e. Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	226,033	4,443,040	225,000	4,422,735	-	-
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	a. Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	51,371	1,009,779	53,500	1,051,628	53,500	1,055,844
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	a. Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	51,371	1,009,779	53,500	1,051,628	53,500	1,055,844
Total				839,554	16,502,776	842,000	16,550,857	759,478	14,988,603
Intereses por pagar						1,207	23,726	677	13,368
Prima neta						-	-	1,175	23,188
Costos de emisión de deuda						(4,387)	(86,219)	(5,589)	(110,173)
Total de deuda				838,829	16,489,364	838,829	16,489,364	759,747	14,914,986
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo						1,207	23,726	1,107	21,847
Deuda a largo plazo						837,613	\$ 16,464,638	758,640	\$ 14,893,139

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$662,329 y \$599,860, respectivamente, y pagó principal por \$2,675,521 y \$7,239,119, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, los costos financieros se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
Costos financieros	\$	647,972	\$	627,112
Amortización de prima de deuda a largo plazo		(4,639)		(71,103)
Amortización del costo de financiamiento diferido		56,414		37,356
	\$	699,747	\$	593,365

Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo

	Saldo Inicial	Transacciones que requirieron efectivo				Transacciones que no requirieron efectivo			A diciembre 31, 2018
		Préstamos a largo plazo	(Pagos de préstamo a largo plazo)	(Intereses pagados)	Total de transacciones en efectivo	Amortizaciones	Provisión	Otros	
Préstamo	\$ 14,988,603	\$ 6,932,100	\$ (5,251,300)	\$ -	\$ 16,669,403	\$ -	\$ (118,546)	\$ -	\$ 16,550,857
Intereses por préstamo	13,368	-	-	(662,329)	(648,961)	-	647,972	24,712	\$ 23,726
Prima neta	23,188	-	-	-	23,188	(4,639)	-	(18,549)	\$ -
Costo de emisión de deuda	(110,173)	-	-	-	(110,173)	56,414	-	(32,460)	\$ (86,219)
Total préstamo	\$ 14,914,986	\$ 6,932,100	\$ (5,251,300)	\$ (662,329)	\$ 15,933,457	\$ 51,775	\$ 529,426	\$ (26,297)	\$ 16,488,364

Los préstamos detallados en la tabla anterior también incluyen las siguientes condiciones:

- a. Este crédito está garantizado por las 20 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por estas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.
- b. Préstamo no garantizado que vence el 18 de diciembre de 2019; sin embargo, FIBRAPL puede extender el vencimiento hasta el 18 de diciembre de 2020. Este préstamo devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base y puede ser ajustada dependiendo la calificación de FIBRAPL.
- c. El 18 de julio de 2017, FIBRAPL renegoció su línea de crédito con Citibank N.A. Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150 millones de dólares estadounidenses.

La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIIE) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL debía \$105.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,063.9 millones de pesos mexicanos) en la línea de crédito.

- d. El 18 de julio de 2017, FIBRAPL dispuso \$150 millones de dólares estadounidenses (\$2,948.5 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #2"). Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2020 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.
- e. El 15 de marzo de 2018, FIBRAPL dispuso \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,422.7 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #3"). Este préstamo tiene vencimiento el 15 de marzo de 2022 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

Los contratos de crédito anteriormente descritos imponen ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (a) el suministro de información financiera; y (b) el mantenimiento de la existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Los contratos también imponen ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan la capacidad de FIBRAPL para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar la 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, los contratos establecen, 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) enajenación de los inmuebles materia del crédito; o (vii) cambio de control de las propiedades correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

15. Capital

FIBRAPL fue constituida el 13 de agosto de 2013 mediante una contribución inicial \$1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario.

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con clave en pizarra FIBRAPL 14, a través de su oferta pública.

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó la emisión de 3,785,280 de nuevos CBFi, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades.

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,883,025 CBFi's basados en la cuota anual por incentivo, aprobado en la junta Ordinaria de Tenedores el 26 de junio de 2017.

Al 16 de noviembre de 2018, FIBRAPL reconoció 5,811,051 CBFis emitidos con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 5 de julio del 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 el total de los CBFis en circulación es de 644,673,822.

La integración de los CBFi se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Emission de certificados	\$ 17,521,536	\$ 17,316,172
Gastos de colocación	(508,949)	(508,949)
Distribuciones	(3,060,260)	(3,060,260)
	\$ 13,952,327	\$ 13,746,963

16. Administración del riesgo financiero y del capital

Riesgo de Liquidez

Las inversiones inmobiliarias no son tan líquidas como muchas otras inversiones y tal falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar rápidamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, la capacidad de vender los activos en cualquier momento puede ser limitada. Las reglas de FIBRA establecen un período de retención mínimo de 4 años para los bienes inmuebles a partir de la fecha de adquisición o finalización de la construcción. Si una propiedad se vende antes del período de tenencia de 4 años, se requiere que FIBRAPL pague un impuesto del 30% sobre la ganancia obtenida dentro de los 15 días hábiles posteriores a la venta y no puede compensar la utilidad fiscal con las pérdidas acumuladas. Esta falta de liquidez puede limitar la capacidad de realizar cambios en la cartera de FIBRAPL de manera oportuna, lo que puede afectar material y adversamente el desempeño financiero.

Mientras que los objetivos de negocio de FIBRAPL consisten principalmente en la adquisición de activos inmobiliarios y los ingresos de su operación, habrá momentos en los que la disposición de algunas propiedades puede ser apropiada o deseable. La capacidad de FIBRAPL de disponer de sus propiedades en condiciones favorables depende de factores que están más allá del control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda y la disponibilidad de financiamiento. Además, ciertos gastos de capital para corregir defectos o hacer mejoras antes de la venta de una propiedad, y no se puede garantizar que se tengan los fondos disponibles para hacer este tipo de gastos de capital. Debido a estas limitaciones y las inciertas condiciones del mercado, no se puede garantizar que FIBRAPL sea capaz de vender sus propiedades en el futuro o darse cuenta de la apreciación potencial de la venta de dichas propiedades.

La siguiente tabla detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de los pasivos financieros de acuerdo a la fecha de vencimiento. La tabla incluye tanto principal como intereses devengados y por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés spot al final de la fecha de reporte las cuales fueron usadas en la estimación de intereses futuros.

en miles de pesos mexicanos	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2018				
Cuentas por pagar	\$ 121,559	\$ -	\$ -	\$ 121,559
Cuentas por pagar compañías afiliadas	52,476	-	-	52,476
Principal de la deuda a largo plazo	-	14,447,601	2,103,256	16,550,857
Pasivos relacionados con activos destinados para venta	6,815	-	-	6,815
Intereses	415,971	915,658	100,642	1,432,270
Depósitos en garantía	-	178,273	114,488	292,761
31 de diciembre de 2017				
Cuentas por pagar	\$ 112,875	\$ -	\$ -	\$ 112,875
Cuentas por pagar compañías afiliadas	98,895	-	-	98,895
Principal de la deuda a largo plazo	34,241	14,954,362	-	14,988,603
Intereses	469,507	847,355	196,693	1,513,555
Depósitos en garantía	-	209,686	82,154	291,840

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

FIBRAPL está expuesta a riesgos de mercado surgidos durante el curso normal de sus operaciones que implica principalmente los cambios adversos en las tasas de interés y la inflación, las fluctuaciones cambiarias y los riesgos de liquidez que podrían afectar a su condición financiera y los resultados futuros de las operaciones. El siguiente análisis contiene declaraciones a futuro que están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Riesgo Financiero

En el curso normal del negocio, FIBRAPL entra en acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de capitales o de deuda y evitar que FIBRAPL obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para FIBRAPL.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de FIBRAPL también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que FIBRAPL obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que FIBRAPL proporcione una garantía colateral al pago de sus préstamos.

Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión

Una variación de +/- 0.25% en las tasas de capitalización incrementaría o disminuiría el valor de las propiedades de inversión de la siguiente manera:

% de Variación	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (1,585,822)	(3.41%)
0.25% disminución	\$ 1,754,408	3.77%

Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control de FIBRAPL. El riesgo de tasa de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, FIBRAPL puede contratar en el futuro líneas de crédito o préstamos con tasas de interés variable. En la medida que FIBRAPL contrate endeudamiento a tasas variables, FIBRAPL estará expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés. FIBRAPL ha contratado instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2018, los contratos de deuda con tasa de interés variable que FIBRAPL tiene son crédito no garantizado con Citibank y la línea de crédito.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable no cubierta

Para la porción de \$5.0 millones de dólares estadounidenses del préstamo no garantizado #1 del crédito de Citibank y la línea de crédito con Citibank por \$105.0 millones de dólares estadounidenses que no está cubierta por los swaps al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL ha calculado una variación de +/- 0.50% en la tasa de interés que puede aumentar o disminuir el gasto de interés anual como sigue:

% Variación	Impacto en el estado de resultados integrales	
0.50% incremento	\$	10,811
0.50% disminución	\$	(10,811)

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

Para los préstamos no garantizados con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #1, #2 y #3") el total de \$625.0 millones de dólares están cubiertos por los swaps al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL ha calculado una variación de +/- 0.50% en la tasa de interés que puede aumentar o disminuir el gasto de interés anual como sigue:

% Variación	Impacto en el estado de resultados integrales	
0.50% incremento	\$	5,004
0.50% disminución	\$	(2,923)

Riesgo Cambiario

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos y la moneda funcional de FIBRAPL, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de FIBRAPL, incluyendo 68.6% y 70.6% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 100% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de FIBRAPL considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

El resumen de información cuantitativa sobre la exposición de FIBRAPL al riesgo cambiario tal como se reporta a la administración de FIBRAPL, denominada en pesos mexicanos, es como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	213,963	\$	170,354
Cuentas por cobrar		51,323		19,608
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar		124,632		23,782
Pagos anticipados		668		480
		390,586		214,224
Pasivos				
Cuentas por pagar		96,302		67,574
Cuentas por pagar a compañías afiliadas		52,476		970
Depósitos en garantía		45,213		31,263
		193,991		99,807
Posición en moneda extranjera	\$	196,595	\$	114,417

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y el tipo de cambio promedio de los años son los siguientes:

tipo de cambio	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Dolares estadounidenses vs pesos mexicanos	19.6566	19.7354
Promedio por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017	19.2378	18.9214

Análisis de sensibilidad de la moneda extranjera

Como se mencionó anteriormente, la moneda funcional es el dólar estadounidense por lo que el riesgo cambiario está representado por pesos mexicanos. La administración de FIBRAPL considera que el riesgo de la exposición en moneda extranjera disminuye, ya que la mayoría de sus transacciones son realizadas en dólares estadounidenses incluyendo el 68.6% de los contratos de arrendamiento y 100% de su deuda en 2018 y no requiere un análisis adicional.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta FIBRAPL si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión de FIBRAPL.

Los importes en libros de los activos financieros y activos del contrato representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

Inflación

La mayoría de los arrendamientos de FIBRAPL contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple net", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 97.4% y 97.3%, respectivamente.

17. Valores razonables de activos y pasivos

Algunas de las políticas y revelaciones contables de FIBRAPL requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros.

FIBRAPL cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye la supervisión de un especialista interno de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3 (descrito más adelante).

La Administración de FIBRAPL revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la supervisión incluye la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, FIBRAPL utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa, es decir precios o indirectamente, es decir, derivados de los precios.
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La siguiente tabla muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. La información del valor razonable para los activos y pasivos financieros que no han sido valuados a valor razonable, no se incluye en la tabla si su valor en libros es una aproximación cercana a su valor razonable.

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018							
	Saldo				Valor de mercado			
	Designados a valor de mercado	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros cuantificados a valor de mercado								
Propiedades de inversión	\$ 46,957,553	\$ -	\$ -	\$ 46,957,553	\$ -	\$ -	\$ 46,957,553	\$ 46,957,553
Swaps de tasa de interés (*)	77,201	-	-	77,201	-	-	77,201	77,201
	\$ 47,034,754	\$ -	\$ -	\$ 47,034,754	\$ -	\$ -	\$ 47,034,754	\$ 47,034,754
Activos financieros no cuantificados a valor de mercado								
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ -	\$ 339,276	\$ -	\$ 339,276	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	66,167	-	66,167	-	-	-	-
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	-	171,082	-	171,082	-	-	-	-
Pagos anticipados	-	2,160	-	2,160	-	-	-	-
Otros activos	-	47,713	-	47,713	-	-	-	-
	\$ -	\$ 626,398	\$ -	\$ 626,398	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 121,559	\$ 121,559	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	52,476	52,476	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	16,488,364	16,488,364	-	16,502,776	-	16,502,776
Depósitos en garantía	-	-	292,761	292,761	-	-	-	-
	\$ -	\$ -	\$ 16,955,160	\$ 16,955,160	\$ -	\$ 16,502,776	\$ -	\$ 16,502,776

(*) FIBRAPL mantiene un enfoque de ingreso basado en la valuación de flujos futuros descontados, así como la estimación del valor presente utilizando tasas de descuento, curvas de tasa de interés LIBOR \$1M SMP para la estimación del componente variable de dichos flujos y curvas de interés libre de riesgo en dólares estadounidenses para descontarlos.

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017							
	Saldo				Valor de mercado			
	Designados a valor de mercado	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros cuantificados a valor de mercado								
Propiedades de inversión	\$ 43,932,382	\$ -	\$ -	\$ 43,932,382	\$ -	\$ -	\$ 43,932,382	\$ 43,932,382
Swaps de tasa de interés (*)	84,319	-	-	84,319	-	-	84,319	84,319
	\$ 44,016,701	\$ -	\$ -	\$ 44,016,701	\$ -	\$ -	\$ 44,016,701	\$ 44,016,701
Activos financieros no cuantificados a valor de mercado								
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ -	\$ 371,364	\$ -	\$ 371,364	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	44,220	-	44,220	-	-	-	-
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	-	73,553	-	73,553	-	-	-	-
Pagos anticipados	-	1,600	-	1,600	-	-	-	-
Otros activos	-	45,240	-	45,240	-	-	-	-
	\$ -	\$ 535,977	\$ -	\$ 535,977	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 112,875	\$ 112,875	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	98,895	98,895	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	14,914,986	14,914,986	-	14,930,226	-	14,930,226
Depósitos en garantía	-	-	291,840	291,840	-	-	-	-
	\$ -	\$ -	\$ 15,418,596	\$ 15,418,596	\$ -	\$ 14,930,226	\$ -	\$ 14,930,226

(*) FIBRAPL mantiene un enfoque de ingreso basado en la valuación de flujos futuros descontados, así como la estimación del valor presente utilizando tasas de descuento, curvas de tasa de interés LIBOR \$1M SMP para la estimación del componente variable de dichos flujos y curvas de interés libre de riesgo en dólares estadounidenses para descontarlos.

FIBRAPL reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período durante el cual se produjo el cambio. No ha hecho transferencias entre los niveles de valor razonable durante el período.

18. Compromisos y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL no tiene compromisos o contingencias salvo lo que se revela en las notas a los estados financieros.

19. Información de partes relacionadas

A continuación, se detallan las operaciones con partes relacionadas que tiene FIBRAPL:

a. Administrador

Prologis Property Mexico, S. A. de C. V. (el "Administrador"), en su carácter de administrador de FIBRAPL, tiene derecho a recibir los siguientes honorarios por concepto de:

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFIs, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivos de 205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares estadounidenses) y \$139.2 millones de pesos mexicanos (\$7.5 millones de dólares estadounidenses) respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, dada la volatilidad histórica y la incertidumbre sobre el desempeño futuro de CBFIs, FIBRAPL no registró un gasto o pasivo de cuota por incentivos para la próxima cuota por incentivos posible que finalice en junio de 2019.
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.

4. **Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
5. **Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

b. **Cuentas por pagar compañías afiliadas**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Comisión por administración de activos	\$ 34,062	\$ 80,445
Comisión por administración de propiedades	9,551	18,450
Comisión por arrendamiento	8,863	-
	\$ 52,476	\$ 98,895

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la comisión por administración de activos, la comisión por administración de propiedades y la comisión por desarrollo se adeudan al Administrador, mientras que los costos por mantenimiento se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

c. **Operaciones con partes relacionadas**

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Adquisición de propiedades	\$ 1,568,565	\$ 545,552
Reembolso de capital	\$ -	\$ 323,644
Dividendos	\$ 677,507	\$ 323,144
Comisiones por administración de activos	\$ 328,175	\$ 306,980
Comisiones por administración de propiedades	\$ 109,224	\$ 103,715
Comisiones por arrendamiento	\$ 43,077	\$ 25,490
Comisiones por desarrollo	\$ 5,499	\$ 10,958
Costos por mantenimiento	\$ 5,414	\$ 9,528
Cuota por incentivos*	\$ 205,364	\$ 139,162

**La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 5,811,051 (\$205.4 millones de pesos mexicanos) en CBFIs emitidos el 16 de noviembre de 2018.*

20. **Actividades de cobertura**

Swap de tasa de interés

El 28 de marzo de 2018, FIBRAPL adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #3"). Ver nota 14.

El 13 de octubre de 2017, FIBRAPL adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752%, en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. Ver nota 14.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2018 por \$77.2 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

Intitución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100	\$ 16,126	\$ 25,209
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	24,146	37,632
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	19,320	10,723
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	19,315	10,755
Bank of Nova Scotia	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	(856)	-
HSBC Bank USA	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	(850)	-
				\$ 77,201	\$ 84,319

** (en millones de dólares estadounidenses)*

Para efectos de calcular el valor razonable, FIBRAPL calcula tanto la corriente como la exposición potencial futura, lo que refleja el riesgo de crédito bilateral presentes en muchos derivados. Este enfoque incorpora todos los factores relevantes que pueden afectar los cálculos de valor razonable, incluidas las tasas de interés y las curvas esperadas de tipo de cambio, las expectativas del mercado sobre la volatilidad alrededor de estas curvas, mejoras de crédito entre contrapartes (incluyendo la exhibición colateral, liquidaciones obligatorias en efectivo e inversiones mutuas), la estructura temporal de las extensiones de crédito y la probabilidad condicional acumulada de incumplimiento para ambas contrapartes.

Al 31 de diciembre de 2018 FIBRAPL obtuvo una pérdida no realizada en swaps de tasa de interés de \$9,271, presentadas en el estado de cambios en el capital, en el rubro de otras cuentas de capital.

Opciones de tipo de cambio

El 27 de febrero de 2018 FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos. Al 31 de diciembre de 2018, las opciones de tipo de cambio están vencidas. Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no son designadas con fines de cobertura, por lo tanto, la variación en el valor razonable relacionado con los contratos se reconoce en los resultados de las operaciones del año como pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria.

Forwards de tipo de cambio

Los forwards de tipo de cambio no son designados con fines de cobertura, por lo tanto, la variación en el valor razonable relacionado con los contratos se reconoce en los resultados de las operaciones del año como (ganancia) pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2018 FIBRAPL obtuvo una pérdida neta de instrumentos de cobertura cambiaria por \$15,259.

21. Eventos subsecuentes

El 28 de febrero de 2019, FIBRAPL pago \$13.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente (\$250.3 millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A.

El 27 de febrero del 2019, FIBRAPL negoció forwards de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$6.65 millones de dólares (\$127.8 millones de pesos mexicanos).

El 25 de febrero de 2019, FIBRAPL pago \$7.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente (\$133.8) millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A

El 11 de febrero de 2019, FIBRAPL pago \$2.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$38.1 millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL obtuvo \$16.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$305.3 millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL renegoció el préstamo a plazo no garantizado Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) # 1"), por un monto de \$ 290.0 millones de dólares estadounidenses (\$ 5,534.0 millones de pesos mexicanos) con Citibank N.A. como agente administrativo.

El 23 de enero de 2019, FIBRAPL pago \$ 3.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$57.4 millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A.

El 7 de enero de 2019, FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$5.0 millones de dólares (\$100.0 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Miles de Pesos Mexicanos	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2018		Perdidos no realizados de instrumentos de cobertura cambiaria
						Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses	
8 de enero de 2019	29 de marzo de 2019	2 de abril de 2019	20.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 98,283	\$ 5,000	\$ 5,169
1 de abril de 2019	28 de junio de 2019	2 de julio de 2019	20.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 98,283	\$ 5,000	\$ 5,169
1 de julio de 2019	30 de septiembre de 2019	2 de octubre de 2019	20.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 98,283	\$ 5,000	\$ 5,169
1 de octubre de 2019	31 de diciembre de 2019	3 de enero de 2019	20.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 98,283	\$ 5,000	\$ 5,169
Total						\$ 393,132	\$ 20,000	\$ 20,676

22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 4 de marzo de 2019, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

* * * * *