



Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco  
Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo  
Financiero Actinver, División Fiduciaria

**Estados financieros intermedios  
condensados al 30 de Septiembre de  
2019 y por los tres y nueve meses  
terminados en esa fecha**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2019	1
Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2019	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados	8
Estados intermedios condensados de posición financiera al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2019, por el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2018	14 - 30

## Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2019

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichas resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

## Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2019

### Carta del Ing. Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property México

La combinación de ubicación y calidad de propiedades de FIBRA Prologis así como nuestro compromiso continuo en brindar un excelente servicio a nuestros clientes dieron como resultado un crecimiento en ocupación y retención superior al promedio en el tercer trimestre. Sin embargo, debido a una desaceleración en el verano y la mezcla de expiración de contratos, el volumen de arrendamiento fue de 779,000 pies cuadrados, un mínimo histórico para FIBRA Prologis. El plazo promedio de los contratos de arrendamiento nuevos fue de 37 meses, mientras que las renovaciones comprendieron más del 95 por ciento de la actividad del tercer trimestre. Mientras que la ocupación alcanzó el 96.8 por ciento, las rentas netas efectivas en los nuevos arrendamientos disminuyeron 1.4 por ciento. Los mercados de Tijuana y Guadalajara tenían 300,000 pies cuadrados con rentas por arriba de mercado, las cuales fueron ajustadas a mercado. El NOI en efectivo en mismas propiedades creció 2.4 por ciento debido a incrementos contractuales en renta y menores gastos por deudas incobrables, compensados por un peso mexicano más débil. En general, los resultados de FIBRA Prologis del trimestre fueron sólidos y estoy orgulloso de lo que nuestros equipos lograron.

Aunque la demanda inmobiliaria de espacio logístico se ha mantenido estable durante el año, las perspectivas económicas a corto plazo se han debilitado aún más. Mientras que el PIB fue revisado a la baja para 2019 en menos de 50 puntos base, el consumo fue proyectado en 1.2 por ciento y la manufactura en 60 puntos base. La mayoría de nuestros mercados continúan viendo un crecimiento positivo y la proyección macroeconómica podría presionar el crecimiento en rentas de mercado.

Para nosotros, la demanda se mantuvo estable en el tercer trimestre con casi 4 millones de pies cuadrados de absorción neta en nuestros seis mercados, llevando el nivel a más de 11 millones de pies cuadrados en lo que va del año. Es importante destacar que la absorción neta está avanzando a aproximadamente 15 millones de pies cuadrados para el año. La demanda fue particularmente sólida este trimestre en nuestros mercados orientados al consumo en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, que registraron el 75 por ciento de absorción neta total. Los mercados fronterizos continúan sanos, particularmente Ciudad Juárez y Tijuana, donde la demanda se ha recuperado significativamente este año ante nueva oferta. Continuamos viendo el interés de las compañías existentes que están explorando su expansión en nuestros mercados fronterizos, lo que podría aumentar aún más la demanda.

Una notable desaceleración en el desarrollo de espacios modernos en todo México ha ayudado a compensar el entorno económico negativo, al reducir la oferta. La escasez de tierra en la Ciudad de México y Tijuana ha puesto limitaciones en el suministro de nuevos espacios. En Ciudad Juárez y Reynosa, el suministro se ha visto disminuido por la no ratificación del USMCA. En Guadalajara, el desarrollo se ha reducido debido a que las nuevas propiedades han tardado en ser absorbidas. Las nuevas propiedades al tercer trimestre superaron los 5 millones de pies cuadrados y llegarán a aproximadamente 15.5 millones de pies cuadrados para el año. Como resultado, la desocupación en el mercado se mantiene baja en 4.4 por ciento para edificios modernos, unos 20 puntos base por abajo del año pasado.

Para finalizar, el desempeño operativo y financiero del portafolio de FIBRA Prologis ha sido sólido a pesar de un entorno macroeconómico y operativo que ha venido evolucionando. Continuamos siendo disciplinados con nuestro capital y creemos que este enfoque es el correcto, debido a que la retórica geopolítica ha impactado tanto el entorno operativo como los mercados de capitales. Seguimos enfocados en brindar el mejor servicio a nuestros clientes, que creemos que, junto con nuestro portafolio insustituible, continuará brindando valor a nuestros tenedores de certificados.

Muchas gracias por su apoyo continuo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

Los estados financieros consolidados intermedios en este reporte, fueron elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Esta sección deberá ser analizada junto con los estados financieros consolidados intermedios.

### **Resumen de la administración**

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 30 de septiembre de 2019, FIBRA Prologis era dueña de 190 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.8 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 230 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.5 por ciento de nuestra Renta Neta Efectiva se ubican en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.5 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

Los resultados de operación reportados son consistentes en como la administración evalúa el desempeño del portafolio.

La información financiera del tercer trimestre de 2019 incluye los resultados del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019. Durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2019, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente actividad respalda las prioridades de nuestro negocio y estrategia:

• Resultados operativos:

Portafolio Operativo	3T 2019	3T 2018	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.8%	96.5%	<i>Liderado por una mejora en la ocupación en Guadalajara, parcialmente compensado por disminuciones en la Ciudad de México</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	0.8MSF	3.0MSF	<i>Volumen de arrendamiento más bajo desde OPI; 84% de la actividad de arrendamiento relacionada con renovaciones.</i>
Retención de Clientes	95.4%	83.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	(1.4%)	10.6%	<i>Impulsado por 0.3MSF de disminuciones en Guadalajara y Tijuana</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	2.4%	1.7%	<i>Impulsado por mayores incrementos contractuales de renta y menores cuentas por cobrar, parcialmente compensado por peso más débil</i>
Costos de Rotación en los Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$1.95	US\$1.43	<i>Incrementos derivados principalmente por mejoras a inquilinos en dos propiedades en Ciudad de México</i>

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos año tras año del peso mexicano. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 70 puntos base año tras año se debe principalmente a mayores incrementos contractuales en renta menor deuda incobrable, parcialmente compensada por un peso mexicano más débil.

### Perspectiva Operacional

La vacancia de mercado en los seis principales mercados logísticos de México cayó 10 puntos base trimestre a trimestre a 4.4 por ciento en edificios modernos. En los tres principales mercados globales, la demanda en los primeros nueve meses de 2019 fue de 6.3 millones de pies cuadrados, mientras que la demanda en los mercados regionales durante el mismo tiempo fue de 5.0 millones de pies cuadrados. La composición de la demanda ha evolucionado a lo largo del año, ya que los mercados de Monterrey, Ciudad Juárez, Reynosa y Tijuana, orientados a la exportación, representaron casi dos tercios de la absorción neta total. En comparación, estos cuatro mercados representaron aproximadamente la mitad de la absorción neta total en los seis mercados principales entre 2016 y 2018.

Este clima económico en constante cambio podría crear una situación favorable para el crecimiento en rentas de mercado. Aunque la demanda de bienes raíces logísticos se ha mantenido duradera durante todo el año, las perspectivas económicas a corto plazo se han debilitado a menos de 50 puntos base del crecimiento esperado del PIB en 2019. Se anticipa que la producción manufacturera crecerá solo 60 puntos base este año debido a la desaceleración del sector automotriz, mientras que se pronostica que el consumo crecerá 1.2 por ciento. Los clientes siguen obligados a expandir sus operaciones, pero son más conscientes de que las rentas de mercado se han desacelerado por debajo de la inflación.

### Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da acceso a un importante portafolio de propiedades. Al 30 de septiembre de 2019, Prologis tenía 5.6 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 85 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del segundo trimestre. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

Mientras que las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, dependen del producto disponible que cumpla con nuestros rigurosos criterios de calidad y ubicación. Todas las adquisiciones potenciales, independientemente de la fuente, son evaluadas por la administración, considerando las condiciones del mercado inmobiliario y del mercado de capitales, y están sujetas a la aprobación del Comité Técnico de FIBRA Prologis.

### Exposición de Divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 67.2 por ciento de la renta neta efectiva. La exposición en pesos se redujo en 10 puntos base trimestre a trimestre. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 30 y 35 por ciento de la renta neta efectiva anualizada.



## Liquidez y Recursos de Capital

### *Resumen*

Consideramos que nuestra capacidad para generar flujos de efectivo a partir de actividades de operación y las fuentes de financiamiento que tenemos disponibles (incluyendo nuestra línea de crédito), y nuestro manejo disciplinado de nuestro balance general, nos permitirán lograr anticipadamente nuestras necesidades operativas, de servicio de deuda, así como requerimientos de distribuciones y adquisiciones.

### *Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo*

Dado que somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces, tenemos la obligación de distribuir al menos 95 por ciento de nuestro resultado fiscal. Además de las distribuciones que realicemos a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, esperamos que los principales usos de efectivo incluyan:

- pago por comisión por administración de activos.
- gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.

Esperamos financiar nuestras necesidades de efectivo recurriendo principalmente a las siguientes fuentes, todas ellas sujetas a las condiciones del mercado:

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 409.9 millones (aproximadamente US\$20.8 millones) al 30 de septiembre de 2019, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,396 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

### *Deuda*

Al 30 de septiembre de 2019, contábamos con aproximadamente Ps. 15,194 millones (US\$772.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.6 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.5 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.1 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 30 de septiembre de 2019 es 32.5 por ciento y 8.7 veces, respectivamente.

## Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes  
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

### Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2019 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2019;
- Los estados condensados de resultados integrales por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera condensada intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 *Información Financiera Intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera condensada intermedia con base en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 “*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*”. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permite obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2019, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AVO', written over a circular stamp or seal. The signature is written in a cursive, somewhat stylized font.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 15 de Octubre de 2019.

## Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

en miles de pesos mexicanos		Septiembre 30, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 409,936	\$ 339,276
Cuentas por cobrar	7	52,663	66,167
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8	64,554	171,082
Pagos anticipados	9	30,520	2,160
Activos destinados para venta	10	-	1,230,502
		557,673	1,809,187
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	11	46,165,053	45,727,051
Instrumentos de cobertura	15	-	77,201
Opciones de tipo de cambio	15	845	-
Otros activos		44,800	47,713
		46,210,698	45,851,965
<b>Total activo</b>		<b>\$ 46,768,371</b>	<b>\$ 47,661,152</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 96,915	\$ 121,559
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	9,770	52,476
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12	33,391	23,726
Pasivos relacionados con activos destinados para venta		-	6,815
		140,076	204,576
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	12	15,131,905	16,464,638
Depósitos en garantía		292,829	292,761
Instrumentos de cobertura	15	81,605	-
		15,506,339	16,757,399
<b>Total pasivo</b>		<b>15,646,415</b>	<b>16,961,975</b>
Capital:			
Tenedores de CBFi	13	14,124,954	13,952,327
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		16,997,002	16,746,850
<b>Total de capital</b>		<b>31,121,956</b>	<b>30,699,177</b>
<b>Total de pasivo y capital</b>		<b>\$ 46,768,371</b>	<b>\$ 47,661,152</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

## Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2019	2018	2019	2018
<b>Ingresos</b>					
Ingresos por arrendamientos		\$ 838,379	\$ 811,338	\$ 2,541,147	\$ 2,425,295
Recuperación de gastos por arrendamientos		92,580	87,892	280,770	241,325
Otros ingresos por arrendamiento		12,522	8,252	52,295	47,810
		943,481	907,482	2,874,212	2,714,430
<b>Costos y gastos</b>					
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		72,798	49,608	179,991	143,197
Servicios públicos		15,222	15,684	39,313	33,809
Honorarios de administración de propiedades	14	30,363	27,083	86,871	80,381
Impuesto predial		18,112	17,091	53,489	51,693
Gastos de operación no recuperables		15,878	17,333	44,422	21,478
		152,373	126,799	404,086	330,558
<b>Utilidad bruta</b>		<b>791,108</b>	<b>780,683</b>	<b>2,470,126</b>	<b>2,383,872</b>
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	11	34,935	(111,534)	(224,228)	(697,223)
Comisión por administración de activos	14	85,839	81,276	252,620	241,089
Cuota por incentivo	14	-	-	172,627	205,364
Honorarios profesionales		12,751	10,176	27,955	32,656
Costo financiero		185,459	173,895	559,700	499,713
(Utilidad) pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	-	18,638	(4,043)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		9,838	8,083	26,373	21,855
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	1,135	5,169	12,138	6,159
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	221	-	640	8,995
Utilidad cambiaria, neta		(1,695)	(7,613)	(4,588)	(24,163)
Otros gastos generales y administrativos		2,518	1,002	9,953	8,834
		331,001	160,454	851,828	299,236
<b>Utilidad neta</b>		<b>460,107</b>	<b>620,229</b>	<b>1,618,298</b>	<b>2,084,636</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Utilidad) pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(761,200)	1,621,132	73,440	1,429,073
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Pérdida (utilidad) no realizada en swaps de tasa de interés	15	24,408	(5,753)	152,773	(73,542)
		(736,792)	1,615,379	226,213	1,355,531
<b>Utilidad (pérdida) integral</b>		<b>\$ 1,196,899</b>	<b>\$ (995,150)</b>	<b>\$ 1,392,085</b>	<b>\$ 729,105</b>
<b>Utilidad por CBFi</b>	6	\$ 0.71	\$ 0.96	\$ 2.50	\$ 3.25

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

## Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFI		Otras cuentas de capital	Resultados acumulados		Total		
Saldo al 1 de enero de 2018	\$	13,746,963	\$	9,373,971	\$	6,013,148	\$	29,134,082
Dividendos		-		-		(1,084,753)		(1,084,753)
CBFIs por emitir		205,364		-		-		205,364
<b>Utilidad integral:</b>								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-		(1,429,073)		-		(1,429,073)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés		-		73,542		-		73,542
Utilidad neta		-		-		2,084,636		2,084,636
(Pérdida) utilidad integral neta		-		(1,355,531)		2,084,636		729,105
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2018</b>								
	\$	13,952,327	\$	8,018,440	\$	7,013,031	\$	28,983,798
Saldo al 1 de enero de 2019	\$	13,952,327	\$	9,222,542	\$	7,524,308	\$	30,699,177
Dividendos		-		-		(1,141,933)		(1,141,933)
CBFIs por emitir		172,627		-		-		172,627
<b>Utilidad integral:</b>								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-		(73,440)		-		(73,440)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés		-		(152,773)		-		(152,773)
Utilidad neta		-		-		1,618,298		1,618,298
(Pérdida) utilidad integral neta		-		(226,213)		1,618,298		1,392,085
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>								
	\$	14,124,954	\$	8,996,329	\$	8,000,673	\$	31,121,956

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

## Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2019	2018
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del periodo	\$ 1,618,298	\$ 2,084,636
<i>Ajustes por:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	(224,228)	(697,223)
Cuota por incentivo	172,627	205,364
Reserva para cuentas incobrables	20,608	(13,843)
Costos financieros	559,700	499,713
Pérdida (ganancia) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	18,638	(4,043)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	640	8,995
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,138	6,159
Instrumentos de cobertura	(13,080)	-
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada, neta	3,714	(26,353)
Nivelación de renta	(13,712)	(46,139)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(7,104)	(7,509)
Impuesto al valor agregado por recuperar	106,528	22,026
Pagos anticipados	(28,360)	(24,328)
Otros activos	2,913	(636)
Cuentas por pagar	(40,036)	(25,853)
IVA por pagar	-	10,355
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(42,706)	(89,018)
Depósitos en garantía	(6,747)	(14,366)
Opciones de tipo de cambio	-	(15,255)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,139,831	1,872,682
<b>Actividades de inversión:</b>		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	-	(265,798)
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión	1,363,020	-
Costo relacionado con la disposición de propiedades de inversión	(15,310)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(289,010)	(294,961)
Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de inversión	1,058,700	(560,759)
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	(1,141,933)	(1,084,753)
Préstamos obtenidos	1,545,463	2,380,584
Pago de préstamos	(2,901,852)	(2,296,767)
Intereses pagados	(548,748)	(476,270)
Costo diferido de financiamiento pagado	-	(12,212)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(3,047,070)	(1,489,418)
Incremento (disminución) en efectivo neta	151,461	(177,495)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(80,801)	13,486
Efectivo al principio del periodo	339,276	371,364
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 409,936</b>	<b>\$ 207,355</b>
<b>Transacciones que no requirieron recursos:</b>		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	\$ 4,484,364	\$ 2,584,233
CBFIs por emitir	172,627	205,364
Total transacciones que no requirieron recursos:	\$ 4,656,991	\$ 2,789,597

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

## Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de septiembre de 2019 y por los periodos de tres meses y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2018.

En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi

### 1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

**Actividad principal** - FIBRA Prologis ("FIBRAPL") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/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. FIBRAPL. 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.

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

<b>Trustor:</b>	Prologis Property México, S. A. de C. V.
<b>First beneficiaries:</b>	Certificate holders.
<b>Trustee:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Effective December 14, 2017) Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (From August 13, 2013 to December 14, 2017)
<b>Common representative:</b>	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
<b>Manager:</b>	Prologis Property México, S. A. de C. V.



## Eventos significativos

### i. Transacciones en la deuda a largo plazo

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Préstamos:</b>						
	29-Jul-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$	190.7	\$ 10.0
	29-Abr-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		246.2	13.0
	14-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		135.3	7.0
	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		305.3	16.0
	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +235bps		5,533.9	290.0
	<b>Total préstamos</b>			\$	<b>6,411.4</b>	<b>\$ 336.0</b>

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Pagos:</b>						
	15-Aug-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$	195.7	\$ 10.0
	29-May-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		57.5	3.0
	8-May-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		190.5	10.0
	10-Abr-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		132.5	7.0
	28-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		869.4	45.0
	28-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		251.2	13.0
	6-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		57.8	3.0
	28-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		249.9	13.0
	25-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		134.0	7.0
	11-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		38.2	2.0
	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		667.9	35.0
	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps		4,866.0	255.0
	23-Ene-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		57.4	3.0
	<b>Total pagos</b>			\$	<b>7,768.0</b>	<b>\$ 406.0</b>

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

### ii. Disposiciones de propiedades de inversión

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados arrendable	área	Pesos	Considerando costos de cierre pagados Mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Disposiciones:</b>							
	10-Abr-2019	Juarez	125,216		\$	117.6	\$ 6.2
	10-Abr-2019	Juarez	66,706			72.8	3.8
	22-Mar-2019	Guadalajara	355,209			408.7	21.6
	22-Mar-2019	Guadalajara	67,812			71.9	3.8
	22-Mar-2019	Guadalajara	95,949			87.0	4.6
	22-Mar-2019	Monterrey	71,868			73.7	3.9
	22-Mar-2019	Monterrey	120,000			142.3	7.5
	22-Mar-2019	Monterrey	127,500			129.5	6.9
	22-Mar-2019	Monterrey	96,309			124.1	6.6
	22-Mar-2019	Juarez	139,673			155.1	8.2
						1,382.7	73.1
		Mejoras a las propiedades de inversión reembolsadas al comprador				(20.8)	(1.1)
	<b>Total disposiciones después del reembolso de mejoras a las propiedades de inversión</b>				\$	<b>1,361.9</b>	<b>\$ 72.0</b>

### iii. Distribuciones

En millones, excepto por CBFIs	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFIs	Dólares estadounidenses por CBFIs
<b>Distribuciones:</b>					
Dividendos	19-Jul-19	\$ 380.0	\$ 20.0	0.5895	0.0310
Dividendos	22-Abr-2019	377.4	20.0	0.5854	0.0310
Dividendos	22-Mar-19	359.5	18.7	0.5964	0.0310
Dividendos	13-Mar-19	25.0	1.3	0.5964	0.0310
<b>Total distribuciones</b>		<b>\$ 1,141.9</b>	<b>\$ 60.0</b>		

### iv. CBFIs

FIBRAPL está obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFIs, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el periodo comprendido entre el 5 de junio del 2018 y el 4 de junio de 2019, FIBRAPL generó una cuota por incentivo por \$172.6 millones de pesos mexicanos (\$8.7 millones de dólares estadounidenses), basada en el desempeño de los CBFIs. Como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores del 2 de julio de 2019 se aprobó al Administrador para recibir la cuota por incentivos por 4,511,692 CBFIs. Los CBFIs emitidos al Administrador están sujetos a un periodo de bloqueo de seis meses establecidos en el Contrato. Ver nota 13.

## 2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 y por los periodos de tres y nueve meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con IFRS.

La administración de FIBRAPL considera que todos los ajustes y reclasificaciones ordinarios recurrentes que son requeridos para una presentación adecuada de la información financiera intermedia están incluidos en estos estados financieros condensados.

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros intermedios condensados 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.

- c. **Juicios y estimaciones críticos** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados 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 intermedios condensados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes 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.

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros intermedios condensados de FIBRAPL al 30 de septiembre de 2019 y 2018 y por los periodos de tres y nueve meses 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 12. 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 políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2018 en adición a:

#### **Disposiciones de propiedades de inversión**

FIBRAPL ha optado por presentar la ganancia o pérdida de la disposición de propiedades de inversión dentro del rubro de utilidad por valuación de propiedades de inversión en el estado de resultados integrales, en lugar de presentarlo en un rubro por separado.

FIBRAPL ha completado una evaluación del impacto de la adopción de la nueva norma:

- i. **IFRS 16 Arrendamientos.** FIBRAPL determinó que no existe impacto significativo en sus estados financieros derivados de la adopción de esta norma.

#### 4. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión son por plazos que van de los tres a los diez años forzados. Generalmente dichos contratos de arrendamiento están basados en pagos mínimos 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 30 de septiembre de 2019 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto	
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>		
2019 (tres meses)	\$	750,960
2020		2,402,654
2021		1,822,733
2022		1,337,908
2023		894,825
Años posteriores		2,059,714
	<b>\$</b>	<b>9,268,794</b>

#### 5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. 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 los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 305,767	\$ 133,607	\$ 102,140	\$ 102,432	\$ 120,737	\$ 73,696	\$ 838,379
Recuperación de gastos por arrendamientos	34,225	10,618	12,016	12,701	11,730	11,290	92,580
Otros ingresos por arrendamiento	3,511	7,011	1,359	-	641	-	12,522
	343,503	151,236	115,515	115,133	133,108	84,986	943,481
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	63,651	23,803	14,503	16,212	16,965	17,239	152,373
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 279,852</b>	<b>\$ 127,433</b>	<b>\$ 101,012</b>	<b>\$ 98,921</b>	<b>\$ 116,143</b>	<b>\$ 67,747</b>	<b>\$ 791,108</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 315,513	\$ 122,105	\$ 95,831	\$ 88,761	\$ 113,312	\$ 75,816	\$ 811,338
Recuperación de gastos por arrendamientos	32,950	8,446	11,315	12,070	10,102	13,009	87,892
Otros ingresos por arrendamiento	1,008	6,110	380	435	288	31	8,252
	349,471	136,661	107,526	101,266	123,702	88,856	907,482
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	54,387	14,095	11,781	13,297	17,058	16,181	126,799
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 295,084</b>	<b>\$ 122,566</b>	<b>\$ 95,745</b>	<b>\$ 87,969</b>	<b>\$ 106,644</b>	<b>\$ 72,675</b>	<b>\$ 780,683</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 940,801	\$ 401,456	\$ 310,764	\$ 304,688	\$ 357,660	\$ 225,778	\$ 2,541,147
Recuperación de gastos por arrendamientos	106,446	31,222	35,045	34,778	34,613	38,666	280,770
Otros ingresos por arrendamiento	22,865	24,335	2,556	511	2,028	-	52,295
	1,070,112	457,013	348,365	339,977	394,301	264,444	2,874,212
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	171,747	60,128	39,260	42,838	44,690	45,423	404,086
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 898,365</b>	<b>\$ 396,885</b>	<b>\$ 309,105</b>	<b>\$ 297,139</b>	<b>\$ 349,611</b>	<b>\$ 219,021</b>	<b>\$ 2,470,126</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 918,377	\$ 376,187	\$ 278,582	\$ 287,288	\$ 331,851	\$ 233,010	\$ 2,425,295
Recuperación de gastos por arrendamientos	90,694	24,584	30,965	31,803	27,702	35,577	241,325
Otros ingresos por arrendamiento	20,150	21,244	2,079	1,142	2,963	232	47,810
	1,029,221	422,015	311,626	320,233	362,516	268,819	2,714,430
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	134,965	43,422	31,125	34,433	41,159	45,454	330,558
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 894,256</b>	<b>\$ 378,593</b>	<b>\$ 280,501</b>	<b>\$ 285,800</b>	<b>\$ 321,357</b>	<b>\$ 223,365</b>	<b>\$ 2,383,872</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>							
Terreno	\$ 3,738,688	\$ 1,431,493	\$ 1,149,044	\$ 1,025,396	\$ 1,083,361	\$ 722,491	\$ 9,150,473
Edificios	14,954,749	5,725,974	4,596,178	4,101,582	4,333,444	2,889,966	36,601,893
	18,693,437	7,157,467	5,745,222	5,126,978	5,416,805	3,612,457	45,752,366
Nivelación de renta	135,181	52,594	69,274	39,697	39,697	42,268	412,687
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 18,828,618</b>	<b>\$ 7,210,061</b>	<b>\$ 5,814,496</b>	<b>\$ 5,166,675</b>	<b>\$ 5,456,502</b>	<b>\$ 3,654,725</b>	<b>\$ 46,165,053</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,422,226</b>	<b>\$ 778,227</b>	<b>\$ 1,320,999</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 11,643,844</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>							
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
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 18,750,431</b>	<b>\$ 7,235,595</b>	<b>\$ 5,636,923</b>	<b>\$ 5,022,261</b>	<b>\$ 5,317,602</b>	<b>\$ 3,764,239</b>	<b>\$ 45,727,051</b>
<b>Activos destinados para venta</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 643,753</b>	<b>\$ 444,239</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 142,510</b>	<b>\$ 1,230,502</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,717,257</b>	<b>\$ 977,274</b>	<b>\$ 1,445,534</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 113,384</b>	<b>\$ 12,234,915</b>

## 6. 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 los tres meses terminados en Septiembre 30		Por los nueve meses terminados en Septiembre 30	
	2019	2018	2019	2018
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.71	\$ 0.96	\$ 2.50	\$ 3.25
Utilidad neta del periodo	460,107	620,229	1,618,298	2,084,636
<b>Número promedio ponderado de CBFi ('000)</b>	<b>649,186</b>	<b>644,674</b>	<b>646,640</b>	<b>641,089</b>

Al 30 de septiembre de 2019, FIBRAPL tuvo 644,673,822 CBFis en circulación y 4,511,692 que serán emitidos al Administrador. Ver nota 13.

## 7. Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 86,812	\$ 95,466
Reserva para cuentas incobrables	(34,149)	(29,299)
	<b>\$ 52,663</b>	<b>\$ 66,167</b>

## 8. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto al valor agregado	\$ 19,865	\$ 124,632
Otras cuentas por cobrar	44,689	46,450
	<b>\$ 64,554</b>	<b>\$ 171,082</b>

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.

## 9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto predial	\$ 17,674	\$ 7
Seguros	9,197	1,274
Otros pagos anticipados	3,649	879
	<b>\$ 30,520</b>	<b>\$ 2,160</b>

## 10. 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 fueron vendidas el 22 de marzo de 2019.

## 11. 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 \$224,228 y \$697,223 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 respectivamente.

- a. Al 30 de septiembre de 2019, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 30 de septiembre de 2019 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 18,828,618	53	13,494
Guadalajara	7,210,061	25	5,889
Monterrey	5,814,496	22	4,419
Tijuana	5,200,651	33	4,214
Reynosa	5,456,502	30	4,712
Juárez	3,654,725	28	3,234
<b>Total</b>	<b>\$ 46,165,053</b>	<b>191</b>	<b>35,962</b>

(\*) 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 SF y un valor razonable de \$320,797.



Al 30 de septiembre de 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$116,707.

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$412,687 y \$404,494, 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

	Al 30 de septiembre de 2019
Tasa de ocupación	97.0%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 11.25% Promedio ponderado 8.87%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 9.75% Promedio ponderado 7.46%

#### 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 45,727,051	\$ 43,932,382
Activos destinados para venta devengados	1,230,502	-
Efecto por conversión de moneda funcional	49,089	(189,986)
Adquisición de propiedades de inversión	-	1,568,565
Costos de adquisición	-	46,435
Disposición de propiedades de inversión	(1,363,020)	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	289,010	457,124
Nivelación de rentas	8,193	68,589
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	224,228	1,074,444
Activos destinados para venta	-	(1,230,502)
<b>Saldo final de las propiedades de inversión</b>	<b>\$ 46,165,053</b>	<b>\$ 45,727,051</b>

- c. Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2019	2018
Gastos capitalizables	\$ 130,466	\$ 119,577
Comisiones por arrendamiento	71,004	65,385
Mejoras a las propiedades de inversión	87,540	109,999
	<b>\$ 289,010</b>	<b>\$ 294,961</b>

## 12. Deuda a largo plazo

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el total de la deuda de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras denominados en dólares estadounidenses excepto cuando se indica lo contrario, de la siguiente manera:

Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 30 de septiembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2018		
			miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	
Citibank (No garantizado) #1	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	-	\$ -	255,000	\$ 5,012,433
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 250bps	-	-	105,000	2,063,943
Citibank (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	2,952,120	150,000	2,948,490
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	4,428,180	225,000	4,422,735
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,707,432	-	-
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,052,923	53,500	1,051,628
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,052,923	53,500	1,051,628
<b>Total</b>				<b>772,000</b>	<b>15,193,578</b>	<b>842,000</b>	<b>16,550,857</b>
Intereses por pagar				1,697	33,391	1,207	23,726
Costos de emisión de deuda				(3,135)	(61,673)	(4,387)	(86,219)
<b>Total de deuda</b>				<b>770,562</b>	<b>15,165,296</b>	<b>838,820</b>	<b>16,488,364</b>
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,697	33,391	1,207	23,726
<b>Deuda a largo plazo</b>				<b>768,865</b>	<b>\$ 15,131,905</b>	<b>837,613</b>	<b>\$ 16,464,638</b>

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$548,748 y \$476,270 respectivamente y pagó principal por \$2,901,852 y \$2,296,767, respectivamente.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,707.4 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Este préstamo tiene vencimiento el 6 de febrero de 2023 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 235 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 liquidar el préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank purchase (No garantizado) #1") por \$255.0 millones de dólares estadounidenses (4,866.0 millones de pesos). FIBRAPL reconoció una pérdida debido a la extinción de la deuda por \$0.8 millones de dólares estadounidenses (\$15.7 millones de pesos mexicanos). El préstamo fue usado para pagar \$35.0 millones de dólares estadounidenses (\$667.9 millones de pesos) de la línea de crédito existente.

Al 30 de septiembre 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 \$150.0 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 TIIE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) 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 30 de septiembre de 2019, FIBRAPL la línea de crédito se encuentra cien por ciento disponible.

El 15 de marzo de 2018, FIBRAPL dispuso \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,428.2 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.

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2) por \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,952.1 millones de pesos). 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.

Los contratos de crédito anteriormente descritos imponen ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera y con respecto a las propiedades correspondientes; y (ii) el mantenimiento de 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 30 de septiembre de 2019, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

### 13. 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 BMV con clave en pizarra FIBRAPL 14, a través de su oferta pública inicial.

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

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,383,025 CBFIs 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 30 de septiembre de 2019, FIBRAPL reconoció 4,511,692 CBFIs por emitir con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 2 de julio del 2019. Los certificados serán emitidos en los siguientes meses.

Al 30 de septiembre de 2019 el total de CBFIs es de 644,673,822.

## 14. 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 de acuerdo al contrato de administración celebrado con FIBRAPL (el contrato de administración) 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 cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, 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 el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivos de \$172.6 millones de pesos mexicanos (\$8.7 millones de dólares estadounidenses) y \$205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares estadounidenses) respectivamente.
- 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 a compañías afiliadas**

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
Comisión por administración de activos	\$	-	\$	34,062
Comisión por administración de propiedades		9,770		9,551
Comisión por arrendamiento		-		8,863
	\$	9,770	\$	52,476

**c. Transacciones con compañías afiliadas**

Las operaciones con partes relacionadas por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2019	2018	2019	2018
Adquisición de propiedades	\$ -	\$ 258,481	\$ -	\$ 258,481
Dividendos	\$ 177,601	\$ 172,972	\$ 533,639	\$ 501,662
Comisiones por administración de activos	\$ 85,839	\$ 81,276	\$ 252,620	\$ 241,089
Comisiones por administración de propiedades	\$ 30,363	\$ 27,083	\$ 86,871	\$ 80,381
Comisiones por arrendamiento	\$ 7,916	\$ 15,516	\$ 23,459	\$ 28,213
Comisiones por desarrollo	\$ 1,140	\$ 832	\$ 16,552	\$ 5,335
Cuota por mantenimiento	\$ 2,318	\$ 738	\$ 6,378	\$ 4,459
Cuota por incentivos*	\$ -	\$ -	\$ 172,627	\$ 205,364

\*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 4,511,692 (\$172.6 millones de pesos mexicanos) en CBFIs que serán emitidos en los siguientes meses.

## 15. Actividades de cobertura

Al 30 de septiembre de 2019, FIBRAPL tiene un pasivo por \$81.6 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y un activo por \$0.8 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

### Swap de tasa de interés

Al 30 de septiembre del 2019, FIBRAPL tiene 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 1.7462% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 6 de agosto de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$240.0 millones de dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Ver nota 12.

Al 30 de septiembre del 2019, FIBRAPL tiene 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 12.

Al 30 de septiembre del 2019, FIBRAPL tiene 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. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 12.

Al 30 de septiembre de 2019, FIBRAPL tiene swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fijo del 1.064% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. Ver nota 12.

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 30 de septiembre de 2019 por (\$81.6) millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.



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

Institución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ (1,839)	\$ 19,320
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	(1,839)	19,315
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(29,262)	(856)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(29,262)	(850)
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(9,703)	16,126
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(9,700)	24,146
				\$ (81,605)	\$ 77,201

\* (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, y 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.

### Opciones de tipo de cambio

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 termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Miles de Pesos Mexicanos	Valor de mercado al 30 de septiembre de 2019		Perdida no realizada de Instrumentos de cobertura cambiaria en Pesos Mexicanos
						Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses	
1 de octubre de 2019	31 de diciembre 2019	3 de enero de 2020	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 845	\$ 43	\$ 5,169
<b>Total</b>						\$ 845	\$ 43	\$ 5,169

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 perdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria.

Al 30 de septiembre de 2019, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$0.8 millones de pesos mexicanos.

## 16. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019.

## 17. Eventos subsecuentes

El 15 de octubre del 2019, FIBRAPL negoció forwards de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$7.9 millones de dólares (\$152.4 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

## 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de octubre de 2019, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

\* \* \* \* \*