



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

**Estados financieros intermedios  
condensados al 31 de diciembre de  
2019 y 2018 y por los tres meses  
terminados en esa fecha**

## Contenido

## Página

Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2019	1
Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2019	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados	9
Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018	11
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018	12
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018	13
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018	14
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los periodos terminados en esa fecha	15 - 31

## Reporte de Ingresos del cuarto 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 dichos 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 cuarto trimestre de 2019

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

2019 fue un año excelente para FIBRA Prologis, ya que superamos nuestros objetivos de crecimiento interno y logramos nuestras metas de uso capital. Nuestros resultados operativos y financieros continúan demostrando la efectividad de nuestra estrategia de inversión.

El volumen de arrendamiento fue de 7.1 millones de pies cuadrados con un 81 por ciento de renovaciones, un testimonio de la ubicación de nuestro portafolio y nuestro servicio al cliente de primera clase. La ocupación tuvo un nuevo récord de 97.6 por ciento con cuatro de nuestros seis mercados registrando una ocupación superior al 98 por ciento. La renta neta efectiva por renovaciones incrementó 11.0 por ciento durante el año, mientras que el plazo promedio para nuevos arrendamientos empezados fue de 59 meses. El NOI en efectivo sobre mismas propiedades creció 3.1 por ciento en el año.

En lo que al uso de capital se refiere, vendimos diez propiedades por US\$72.0 millones, cuyo precio fue acorde con el valor del activo neto. Nuestros esfuerzos optimizaron aún más el portafolio hacia submercados que creemos que tienen un potencial de crecimiento. Además, en el cuarto trimestre, adquirimos un edificio Last Touch<sup>®</sup>, para uso logístico dentro de la ciudad, en una ubicación premier en la Ciudad de México. A medida que las empresas de logística y comercio electrónico se acercan al consumidor final, creemos que esta propiedad mejora nuestra oferta de productos y nos mantiene por delante de las tendencias emergentes.

La demanda inmobiliaria logística se aceleró en el cuarto trimestre. La absorción neta en nuestros seis mercados fue de 5.2 millones de pies cuadrados; el más alto registrado desde el segundo trimestre de 2018. La demanda logística de todo el año fue de 16.6 millones de pies cuadrados, superando nuestras expectativas, y casi 1 millón de pies cuadrados más que todo 2018. La actividad fue más fuerte en Monterrey, Ciudad de México y Ciudad Juárez. Es importante destacar que, a pesar de la incertidumbre creada por las tensiones comerciales y las renegociaciones, la actividad en nuestros mercados fronterizos no solo fue duradera, sino que se aceleró durante 2018.

Las terminaciones en 2019 sumaron un total de 14.8 millones de pies cuadrados. La oferta ha sido limitada debido a la escasez de tierra en la Ciudad de México y Tijuana, así como a la dificultad de acceder a la electricidad en nuestros mercados fronterizos. Únicamente en Monterrey el riesgo de oferta es elevado, y ha sido un tema de varios años. La combinación de la demanda acelerada y la reducción de la oferta dio como resultado que la vacancia del mercado nacional cayera por debajo del 4 por ciento.

---

En general, los fundamentos de la logística inmobiliaria siguen siendo sólidos. La reconfiguración de las cadenas de suministro mundiales sigue siendo clave de la demanda y el comercio electrónico continúa creciendo a medida que los consumidores adoptan cada vez más este medio de compra. Pronosticamos un equilibrio en 2020 con una oferta y demanda de aproximadamente 15 millones de pies cuadrados en nuestros seis mercados. Es importante destacar que la vacancia permanecerá por debajo del 4 por ciento para los espacios modernos.

En resumen, los resultados operativos y financieros de FIBRA Prologis para el trimestre y el año completo fueron sobresalientes a pesar del bajo crecimiento de la economía mexicana. Nuestro portafolio ha demostrado ser resistente durante un entorno operativo geopolítico y macroeconómico desigual. Esperamos tener más claridad en 2020, ya que las tensiones comerciales se han resuelto en gran medida, sin embargo, seguimos siendo cautelosos ya que los riesgos geopolíticos continúan. Seguiremos siendo disciplinados con nuestro capital y nos mantendremos firmes en nuestro enfoque de crear valor para nuestros tenedores de certificados mientras mantenemos nuestra bien diseñada estrategia en el negocio, impulsando esta dinámica hacia el nuevo año.

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 31 de diciembre de 2019, FIBRA Prologis era dueña de 191 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.9 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 232 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.4 por ciento de nuestra Renta Neta Efectiva se ubican en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 33.6 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 cuarto trimestre de 2019 incluye los resultados del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019. Durante el año y el trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2019, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente actividad respalda las prioridades de nuestro negocio y estrategia:

- Resultados operativos:

Portafolio Operativo	2019	2018	4T 2019	4T 2018	Notas
Ocupación al Final del Periodo	97.6%	97.4%	97.6%	97.4%	<i>Cuatro de nuestros 6 mercados por arriba de 98%</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	7.1 MPC	8.7MPC	2.7MPC	1.8MPC	<i>68% de la actividad de arrendamiento está relacionada a Reynosa y Guadalajara</i>
Retención de Clientes	88.7%	79.3%	91.0%	68.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	10.9%	13.1%	13.9%	13.5%	<i>Liderado por Guadalajara y la Ciudad de México</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	3.1%	2.2%	2.5%	-2.1%	<i>Rentas más altas y menores cuentas incobrables compensados por menor recuperación de gasto y mayor impuesto predial</i>
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$1.96	US\$1.54	US\$2.33	US\$1.35	<i>Decremento en costo de rotación de 18.9%</i>

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	2019	2018	4T 2019	4T 2018	Notas
<b>Adquisiciones</b>					
Edificios:					
Costo de Adquisición	US\$ 5.1	US\$ 80.4	US\$ 5.1	US\$ 66.5	<i>En 2019 adquirimos nuestro primer edificio para uso</i>
ABR	0.4 MPC	1.4 MPC	0.4 MPC	1.1 MPC	<i>logístico dentro de Ciudad de México</i>
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	8.0%	7.0%	8.0%	6.8%	

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 90 puntos base año tras año se debe principalmente a mayores incrementos contractuales en renta, cambios en renta positivos para nuevos contratos y menor deuda incobrable, parcialmente compensada por incrementos en gastos operativos y mayor impuesto predial.

### Perspectiva Operacional

Las condiciones de operación se mantienen sólidas. Como ejemplo, la demanda de bienes raíces de logística se aceleró en el cuarto trimestre, lo que resultó en una absorción neta de 5.2 millones de pies cuadrados en nuestros seis principales mercados de logística y una vacancia de mercado por debajo del 4%.

Para el año completo, la demanda de logística superó nuestras expectativas con 16.6 millones de pies cuadrados y casi 1 millón de pies cuadrados más que todo 2018. La actividad en la frontera no solo ha demostrado ser duradera en medio de la incertidumbre comercial y la desaceleración de la manufactura mundial, sino que se ha acelerado. Las reconfiguraciones de las cadenas de suministro manufactureras mundiales siguen siendo un impulsor clave de la demanda, ya que los negocios multinacionales buscan acortar y regionalizar sus cadenas de suministro. Como resultado, hemos visto la llegada de nuevos operadores asiáticos en Monterrey, Juárez y Tijuana en el último año.

### Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da acceso a un inigualable portafolio de propiedades y es una ventaja competitiva demostrada para FIBRA Prologis ya que nos permite la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes. Al 31 de diciembre de 2019, Prologis tenía 5.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 85 por ciento fue arrendado o pre arrendado.

Las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, sin embargo, dependen del producto disponible y su capacidad para cumplir con nuestros rigurosos criterios de calidad y ubicación. Todas las adquisiciones potenciales, 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 67.1 por ciento de la renta neta efectiva. La exposición en pesos incrementó 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*

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 posicionan para 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. 182.8 millones (aproximadamente US\$9.7 millones) al 31 de diciembre de 2019, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,134 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

### *Deuda*

Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con aproximadamente Ps. 14,569 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 3.8 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 31 de diciembre de 2019 es 32.4 por ciento y 8.5 veces, respectivamente.

### *Impuestos no recuperables*

En el cuatro trimestre, FIBRA Prologis reconoció un cargo por US\$4.1 millones relacionado con impuestos no recuperables. Aproximadamente la mitad era IVA, no relacionado a la adquisición de inmuebles, y el restante era *withholding tax* relacionado al pago de intereses. Ambos cargos son no recurrentes. FIBRA Prologis está trabajando con la contraparte sobre los pagos de *withholding tax* para una posible recuperación.

## 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019;
- Los estados condensados de resultados integrales por el período de tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2019;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2019;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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', enclosed within a circular scribble. A vertical line extends downwards from the bottom of the signature.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 15 de Enero de 2020.

## Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 182,792	\$ 339,276
Cuentas por cobrar	7	56,870	66,167
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8	10,301	171,082
Pagos anticipados	9	3,295	2,160
Activos destinados para venta	10	-	1,230,502
		253,258	1,809,187
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	11	44,611,642	45,727,051
Otras propiedades de inversión	12	10,778	-
Instrumentos de cobertura	16	-	77,201
Opciones de tipo de cambio	16	7,338	-
Otros activos		43,386	47,713
		44,673,144	45,851,965
<b>Total activo</b>		<b>\$ 44,926,402</b>	<b>\$ 47,661,152</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 69,159	\$ 121,559
IVA por pagar		356	-
Cuentas por pagar compañías afiliadas	15	49,161	52,476
Porción circulante de la deuda a largo plazo	13	29,298	23,726
Pasivos relacionados con activos destinados para venta		-	6,815
		147,974	204,576
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	13	14,522,030	16,464,638
Depósitos en garantía		280,342	292,761
Instrumentos de cobertura	16	61,683	-
		14,864,055	16,757,399
Total pasivo		15,012,029	16,961,975
Capital:			
Tenedores de CBFi	14	14,124,954	13,952,327
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		15,789,419	16,746,850
Total de capital		29,914,373	30,699,177
<b>Total de pasivo y capital</b>		<b>\$ 44,926,402</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 meses y los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2019	2018	2019	2018
<b>Ingresos</b>					
Ingresos por arrendamientos		\$ 841,959	\$ 854,337	\$ 3,383,106	\$ 3,279,632
Recuperación de gastos por arrendamientos		90,850	94,314	371,620	335,639
Otros ingresos por arrendamiento		17,744	10,402	70,039	58,212
		950,553	959,053	3,824,765	3,673,483
<b>Costos y gastos</b>					
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		61,931	60,014	241,922	203,211
Servicios públicos		6,495	22,024	45,808	55,833
Honorarios de administración de propiedades	14	27,620	28,843	114,491	109,224
Impuesto predial		19,025	15,365	72,514	67,058
Gastos de operación no recuperables		4,440	17,070	48,862	38,548
		119,511	143,316	523,597	473,874
<b>Utilidad bruta</b>		<b>831,042</b>	<b>815,737</b>	<b>3,301,168</b>	<b>3,199,609</b>
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	11	(51,607)	(377,221)	(275,835)	(1,074,444)
Comisión por administración de activos	15	85,883	87,086	338,503	328,175
Cuota por incentivo	15	-	-	172,627	205,364
Honorarios profesionales		6,079	19,469	34,034	52,125
Costo financiero		170,876	200,034	730,576	699,747
Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	-	18,638	(4,027)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		9,121	7,711	35,494	29,566
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	16	1,136	-	13,274	6,159
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	16	810	105	1,450	9,100
Utilidad cambiaria, neta		(10,836)	(13,339)	(15,424)	(37,502)
Impuestos no recuperables		77,777	-	77,777	-
Otros gastos generales y administrativos		908	4,325	10,861	13,143
		290,147	(71,830)	1,141,975	227,406
<b>Utilidad neta</b>		<b>540,895</b>	<b>887,567</b>	<b>2,159,193</b>	<b>2,972,203</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Pérdida (utilidad) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		1,380,230	(1,286,915)	1,453,670	142,158
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	16	(16,571)	82,813	136,202	9,271
		1,363,659	(1,204,102)	1,589,872	151,429
<b>Pérdida (utilidad) integral</b>		<b>\$ (822,764)</b>	<b>\$ 2,091,669</b>	<b>\$ 569,321</b>	<b>\$ 2,820,774</b>
<b>Utilidad por CBFi</b>	<b>6</b>	<b>\$ 0.83</b>	<b>\$ 1.38</b>	<b>\$ 3.34</b>	<b>\$ 4.63</b>

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

## Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre 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		-		-		(1,461,043)		(1,461,043)
CBFis emitidos		205,364		-		-		205,364
<b>Utilidad integral:</b>								
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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>								
	\$	13,952,327	\$	9,222,542	\$	7,524,308	\$	30,699,177
Dividendos		-		-		(1,526,752)		(1,526,752)
CBFis emitidos		172,627		-		-		172,627
<b>Utilidad integral:</b>								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-		(1,453,670)		-		(1,453,670)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés		-		(136,202)		-		(136,202)
Utilidad neta		-		-		2,159,193		2,159,193
(Pérdida) utilidad integral neta		-		(1,589,872)		2,159,193		569,321
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>								
	\$	14,124,954	\$	7,632,670	\$	8,156,749	\$	29,914,373

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

## Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del periodo	\$ 2,159,193	\$ 2,972,203
<i>Ajustes por:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	(275,835)	(1,074,444)
Cuota por incentivo	172,627	205,364
Reserva para cuentas incobrables	17,430	12,120
Costos financieros	730,576	699,747
Pérdida (ganancia) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	18,638	(4,027)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	1,450	8,995
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	13,274	6,264
Instrumentos de cobertura	(13,080)	(15,255)
Pérdida cambiaria no realizada, neta	(2,088)	(34,996)
Nivelación de renta	(33,498)	(61,273)
Impuestos no recuperables	77,777	-
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(8,133)	(34,067)
Impuesto al valor agregado por recuperar	83,004	(97,529)
Pagos anticipados	(1,135)	(560)
Otros activos	4,327	(2,473)
Cuentas por pagar	(67,792)	8,684
IVA por pagar	356	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(3,315)	(46,419)
Depósitos en garantía	(19,234)	7,736
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,854,542	2,550,070
<b>Actividades de inversión:</b>		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(87,593)	(1,615,000)
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	(479,742)	(458,269)
Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de inversión	780,375	(2,073,269)
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	(1,526,752)	(1,461,042)
Préstamos obtenidos	(3,097,965)	4,295,993
Pago de préstamos	1,736,006	(2,675,521)
Intereses pagados	(712,810)	(662,329)
Costo diferido de financiamiento pagado	-	(12,212)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(3,601,521)	(515,111)
Incremento (disminución) en efectivo neta	33,396	(38,310)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(189,880)	6,222
Efectivo al principio del periodo	339,276	371,364
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 182,792</b>	<b>\$ 339,276</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 emitidos	172,627	205,364
<b>Total transacciones que no requirieron recursos:</b>	<b>\$ 4,656,991</b>	<b>\$ 2,789,597</b>

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

## Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por los tres meses y los años terminados en esa fecha

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 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>Fideicomitente:</b>	Prologis Property México, S. A. de C. V.
<b>Fideicomisarios en primer lugar:</b>	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
<b>Fiduciario:</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>Representante Común:</b>	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
<b>Administrador:</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 (*)	Mexican pesos	Dólares estadounidenses
<b>Préstamos:</b>					
	29-Oct-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 190.5	\$ 10.0
	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>\$ 6,601.9</b>	<b>\$ 346.0</b>

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Mexican pesos	Dólares estadounidenses
<b>Pagos:</b>					
	29-Nov-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 196.1	\$ 10.0
	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>\$ 7,964.1</b>	<b>\$ 416.0</b>

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

### ii. Adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de cierre pagados	Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Adquisiciones:</b>						
	Diciembre 20, 2019	Mexico	41,779	\$ 96.3	\$ 5.1	
<b>Total adquisiciones</b>				<b>\$ 96.3</b>	<b>\$ 5.1</b>	
<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	
				(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 CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
<b>Distribuciones:</b>					
Dividendos	17-Oct-19	\$ 384.8	\$ 20.0	0.5969	0.0310
Dividendos	19-Jul-19	380.0	20.0	0.5895	0.0310
Dividendos	22-Abr-19	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>\$ 1,526.7</b>	<b>\$ 80.0</b>		

### iv. CBFI:

FIBRAPL está obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFI, 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 CBFI. 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 CBFI. Los CBFI emitidos al Administrador están sujetos a un periodo de bloqueo de seis meses establecidos en el Contrato. Ver nota 14.

## 2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los periodos de tres meses y los años 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 críticas** - 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 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los periodos de tres meses y 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 13. 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 forzosos. 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 31 de diciembre de 2019 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto	
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>		
2020	\$	3,088,904
2021		2,709,935
2022		2,200,486
2023		1,717,241
2024		1,249,195
Años posteriores		2,831,546
	<b>\$</b>	<b>13,797,307</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 meses y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2019 y 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 31 de diciembre de 2019							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez		
<b>Ingresos:</b>								
Ingreso por arrendamientos	\$ 317,268	\$ 135,341	\$ 103,849	\$ 93,398	\$ 121,110	\$ 70,993	\$ 841,959	
Recuperación de gastos por arrendamientos	33,287	11,149	11,673	12,208	11,884	10,649	90,850	
Otros ingresos por arrendamiento	10,260	5,346	1,565	-	521	52	17,744	
	360,815	151,836	117,087	105,606	133,515	81,694	950,553	
<b>Costos y gastos:</b>								
Gastos de operación	49,512	12,382	12,261	15,300	14,625	15,431	119,511	
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 311,303</b>	<b>\$ 139,454</b>	<b>\$ 104,826</b>	<b>\$ 90,306</b>	<b>\$ 118,890</b>	<b>\$ 66,263</b>	<b>\$ 831,042</b>	

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 321,384	\$ 130,743	\$ 96,472	\$ 99,989	\$ 121,629	\$ 84,120	\$ 854,337
Recuperación de gastos por arrendamientos	36,168	9,329	12,252	12,485	10,766	13,314	94,314
Otros ingresos por arrendamiento	-	8,761	541	495	605	-	10,402
	357,552	148,833	109,265	112,969	133,000	97,434	959,053
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	66,266	16,844	18,126	12,914	14,257	14,909	143,316
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 291,286</b>	<b>\$ 131,989</b>	<b>\$ 91,139</b>	<b>\$ 100,055</b>	<b>\$ 118,743</b>	<b>\$ 82,525</b>	<b>\$ 815,737</b>

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,258,069	\$ 536,797	\$ 414,613	\$ 398,086	\$ 478,770	\$ 296,771	\$ 3,383,106
Recuperación de gastos por arrendamientos	139,733	42,371	46,718	46,986	46,497	49,315	371,620
Otros ingresos por arrendamiento	33,217	29,681	4,121	419	2,549	52	70,039
	1,431,019	608,849	465,452	445,491	527,816	346,138	3,824,765
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	221,167	72,510	51,521	58,230	59,315	60,854	523,597
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 1,209,852</b>	<b>\$ 536,339</b>	<b>\$ 413,931</b>	<b>\$ 387,261</b>	<b>\$ 468,501</b>	<b>\$ 285,284</b>	<b>\$ 3,301,168</b>

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
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
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	201,231	60,266	49,251	47,347	55,416	60,363	473,874
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 1,180,541</b>	<b>\$ 515,583</b>	<b>\$ 371,640</b>	<b>\$ 385,855</b>	<b>\$ 440,228</b>	<b>\$ 305,762</b>	<b>\$ 3,199,609</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>							
Terreno	\$ 3,618,893	\$ 1,395,740	\$ 1,108,507	\$ 986,101	\$ 1,037,064	\$ 691,930	\$ 8,838,235
Edificios	14,475,573	5,582,961	4,434,027	3,944,408	4,148,255	2,767,718	35,352,942
	18,094,466	6,978,701	5,542,534	4,930,509	5,185,319	3,459,648	44,191,177
Nivelación de renta	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	420,465
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 18,221,192</b>	<b>\$ 7,039,518</b>	<b>\$ 5,613,494</b>	<b>\$ 5,007,873</b>	<b>\$ 5,229,625</b>	<b>\$ 3,499,940</b>	<b>\$ 44,611,642</b>
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 10,778</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10,778</b>				
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,363,829</b>	<b>\$ 746,367</b>	<b>\$ 1,266,918</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 11,174,214</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	\$ 1,437,932	\$ 1,116,282	\$ 992,039	\$ 1,055,230	\$ 743,581	\$ 9,064,511
Edificios	14,877,782	5,751,731	4,465,131	3,968,156	4,220,922	2,974,324	36,258,046
	18,597,229	7,189,663	5,581,413	4,960,195	5,276,152	3,717,905	45,322,557
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 Diciembre 31		Por el año terminado en Diciembre 31	
	2019	2018	2019	2018
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.83	\$ 1.38	\$ 3.34	\$ 4.63
Utilidad neta del periodo	540,895	887,567	2,159,193	2,972,203
<b>Número promedio ponderado de CBFi ('000)</b>	<b>649,186</b>	<b>644,674</b>	<b>647,282</b>	<b>642,222</b>

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL tuvo 649,185,514 CBFi en circulación y 4,511,692 emitidos al Administrador el 11 de diciembre de 2019. Ver nota 14.

## 7. Cuentas por cobrar

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 80,614	\$ 95,466
Reserva para cuentas incobrables	(23,744)	(29,299)
	<b>\$ 56,870</b>	<b>\$ 66,167</b>

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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto al valor agregado	\$ -	\$ 124,632
Otras cuentas por cobrar	10,301	46,450
	<b>\$ 10,301</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 31 de diciembre de 2019 y 2018, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto predial	\$ -	\$ 7
Seguros	601	1,274
Otros pagos anticipados	2,694	879
	<b>\$ 3,295</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 \$271,569 y \$1,074,444 por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.

a) Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de diciembre de 2019 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 18,221,192	54	13,530
Guadalajara	7,039,518	25	5,889
Monterrey	5,613,494	22	4,419
Tijuana	5,007,873	33	4,214
Reynosa	5,229,625	30	4,712
Juárez	3,499,940	28	3,234
<b>Total</b>	<b>\$ 44,611,642</b>	<b>192</b>	<b>35,998</b>

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

En 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 \$309,512.

Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$111,915.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$420,465 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 31 de diciembre de 2019
Tasa de ocupación	97.6%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 11.25% Promedio ponderado 8.86%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 9.75% Promedio ponderado 7.47%

### 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 2019 y 2018, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre 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	(1,836,253)	(191,131)
Adquisición de propiedades de inversión	71,222	1,568,565
Otras propiedades de inversión	10,592	46,435
Costos de adquisición	(1,363,020)	-
Disposición de propiedades de inversión	479,742	458,269
Nivelación de rentas	15,971	68,589
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	275,835	1,074,444
Activos destinados para venta	-	(1,230,502)
<b>Saldo final de las propiedades de inversión</b>	<b>\$ 44,611,642</b>	<b>\$ 45,727,051</b>

- c) Durante los años terminados el 31 de diciembre 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 el año terminado al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Gastos capitalizables	\$ 201,113	\$ 183,069
Comisiones por arrendamiento	142,092	114,063
Mejoras a las propiedades de inversión	136,537	161,137
	<b>\$ 479,742</b>	<b>\$ 458,269</b>

## 12. Otras propiedades de inversión

El 20 de diciembre de 2019, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial ubicada en el mercado de la Ciudad de México, cuya área arrendable es de 41,779 pies cuadrados, incluyendo 5,673 pies cuadrados de oficinas cuyo valor de mercado es de \$ 10,778.

### 13. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 31 de diciembre 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	2,830,905	150,000	2,948,490	
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	4,246,358	225,000	4,422,735	
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,473,083	-	-	
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	1,009,689	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	1,009,689	53,500	1,051,628	
				<b>Total</b>	<b>772,000</b>	<b>14,569,724</b>	<b>842,000</b>	<b>16,550,857</b>
					1,552	29,298	1,207	23,726
					(2,527)	(47,694)	(4,387)	(86,219)
				<b>Total de deuda</b>	<b>771,025</b>	<b>14,551,328</b>	<b>838,820</b>	<b>16,488,364</b>
					1,552	29,298	1,207	23,726
				Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				
				<b>Deuda a largo plazo</b>	<b>769,473</b>	<b>\$ 14,522,030</b>	<b>837,613</b>	<b>\$ 16,464,638</b>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$712,810 y \$662,329 respectivamente y pagó principal por \$3,097,965 y \$2,675,521, respectivamente.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,473.1 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 31 de diciembre 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 (\$4,246.4 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 (\$2,830.9 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 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

## 14. 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 CBFI, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades.

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,383,025 CBFI 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 CBFI emitidos con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 5 de julio del 2018.

Al 11 de diciembre de 2019, FIBRAPL reconoció 4,511,692 CBFI emitidos con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 2 de julio del 2019.

Al 31 de diciembre de 2019 el total de CBFI es de 649,185,514.

## 15. 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 CBFi 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. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRAPL reconoció un gasto por cuota de 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 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
Comisión por administración de activos	\$	-	\$	34,062
Comisión por administración de propiedades		9,363		9,551
Comisión por arrendamiento		39,798		8,863
	\$	49,161	\$	52,476

## c. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre		Por el año terminado al 31 de diciembre	
	2019	2018	2019	2018
Adquisición de propiedades	\$ -	\$ 1,310,084	\$ -	\$ 1,568,565
Dividendos	\$ 181,255	\$ 175,845	\$ 714,894	\$ 677,507
Comisiones por administración de activos	\$ 85,883	\$ 87,086	\$ 338,503	\$ 328,175
Comisiones por administración de propiedades	\$ 27,620	\$ 28,843	\$ 114,491	\$ 109,224
Comisiones por arrendamiento	\$ 9,792	\$ 14,864	\$ 33,251	\$ 43,077
Comisiones por desarrollo	\$ -	\$ 164	\$ 6,980	\$ 5,499
Cuota por mantenimiento	\$ 3,143	\$ 955	\$ 9,521	\$ 5,414
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 emitidos el 11 de diciembre del 2019.

## 16. Actividades de cobertura

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL tiene un pasivo por \$61.7 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y un activo por \$7.3 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

### Swap de tasa de interés

Al 31 de diciembre 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 a \$240 millones de los pagos de tasa de interés variable en los \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Ver nota 13.

Al 31 de diciembre 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 13.

Al 31 de diciembre 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 13.

Al 31 de diciembre 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 13.

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 2019 por (\$61.7) 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 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ (1,382)	\$ 19,320
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	(1,382)	19,315
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(22,953)	(856)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(22,952)	(850)
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(6,507)	16,126
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(6,507)	24,146
				\$ (61,683)	\$ 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 20 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019	
						Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses
<b>Activos</b>							
1 de enero de 2020	31 de marzo de 2020	2 de abril de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 136	\$ 7
1 de abril de 2020	30 de junio de 2020	2 de julio de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 1,217	\$ 64
1 de julio de 2020	30 de septiembre de 2020	2 de octubre de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 2,385	\$ 126
1 de octubre de 2020	31 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 3,600	\$ 191
<b>Total</b>						<b>\$ 7,338</b>	<b>\$ 388</b>

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.

Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$7.3 millones de pesos mexicanos.

## 17. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

## 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de enero de 2020, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

\* \* \* \* \*