



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

**Estados financieros intermedios
condensados al 31 de marzo de
2020 y por los tres meses terminados
en esa fecha**

Contenido	Página
Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2020	1
Análisis de la Administración del primer trimestre de 2020	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados	10
Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019	12
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019	13
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019	14
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019	15
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2020, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019	16 - 31

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2020

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 primer trimestre de 2020

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

El 2020 comenzó de una forma muy similar a los cinco años anteriores, con una dinámica importante en las operaciones dieron como resultado un excelente desempeño financiero. El volumen de arrendamiento fue de 2.6 millones de pies cuadrados con un 85 por ciento de renovaciones. La ocupación se mantuvo elevada en 96.8 por ciento y la renta neta efectiva por renovaciones aumentó 6.6 por ciento. Sin embargo, a fines del primer trimestre, México, como gran parte del mundo, enfrentó una pandemia mundial.

Desde mediados de marzo, FIBRA Prologis y nuestra gente han estado trabajando de forma remota. Al comienzo de esta "nueva normalidad", nos comunicamos proactivamente con todos nuestros clientes y continuamos en constante comunicación. En marzo, recaudamos más del 94 por ciento de la renta, en línea con las expectativas. Desde entonces, hemos recibido solicitudes de exención de rentas por un total del 7 por ciento medido en términos de los ingresos anuales, y tenemos un plan en marcha para revisar cada solicitud detenidamente. Si existe evidencia de dificultades financieras, trabajaremos para encontrar una solución que beneficie a ambas partes. Además, nuestros administradores de propiedades han continuado inspeccionando y prestando servicio a nuestras instalaciones mientras se adhieren estrictamente a las normas obligatorias de distanciamiento social y otras medidas de seguridad.

Durante el primer trimestre del año, FIBRA Prologis completó una oferta de derechos emitiendo 200 millones de nuevos CBFIs a nuestros tenedores existentes. Aprecio mucho el apoyo recibido por nuestros tenedores de certificados, ya que más del 90 por ciento participó. El programa fue sobre suscrito y recaudamos Ps. 8,300 millones. A principios de abril, utilizamos esos recursos para adquirir ocho propiedades de Clase A por un total de 4 millones de pies cuadrados, de nuestro patrocinador, Prologis. Las propiedades, en su conjunto conocidas como Prologis Park Grande, se rentan por completo a clientes de diversas industrias relacionadas con el consumo. Es importante destacar que esta adquisición se alinea con nuestra estrategia de inversión de expandir nuestra concentración en la Ciudad de México, el consumo y el comercio electrónico. Los detalles adicionales de esta adquisición se analizarán en nuestro reporte del segundo trimestre.

El entorno operativo del sector logístico entró en este período de incertidumbre en una posición muy diferente a los ciclos anteriores. La tasa de desocupación de mercado para bodegas modernas en nuestros seis mercados está por debajo del 4 por ciento, liderada por los mercados fronterizos con menos del 2 por ciento.

La demanda fue sana en el primer trimestre, con 4.6 millones de pies cuadrados de absorción neta, y moderadamente más alta que las propiedades terminadas por 4.2 millones de pies cuadrados. La actividad de los clientes fue liderada por empresas de comercio electrónico en los mercados orientados al consumo de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey y por la actividad de "nearshoring" en nuestros mercados fronterizos de Tijuana, Ciudad Juárez y Reynosa. Desde el final del trimestre, y debido a la pandemia de COVID-19, el interés de los clientes en los arrendamientos a corto plazo se ha incrementado en la Ciudad de México y en la frontera.

El riesgo de oferta se atenúa con los desarrollos a la medida, o “built-to-Suit”, que comprenden el 40 por ciento de las propiedades en construcción en México. De los proyectos especulativos, un tercio está en Monterrey, que históricamente ha tenido más oferta. Esperamos que los desarrollos especulativos se desaceleren en los próximos trimestres a medida que la actividad se ajuste en tiempo real a la incertidumbre económica causada principalmente por la pandemia.

Si bien la demanda de bienes inmuebles de logística está impulsada principalmente por factores estructurales, el mercado no está completamente desconectado del entorno macroeconómico, que se espera se debilite aún más. En general, esperamos que la demanda logística y el aumento en rentas disminuyan, pero la ocupación debería permanecer estable. A pesar de la incertidumbre en el corto plazo, seguimos siendo optimistas acerca de los factores estructurales en el largo plazo de los bienes inmuebles logísticos, especialmente del comercio electrónico, así como la oportunidad de ver un aumento en las operaciones de “nearshoring” relacionadas con la manufactura, tal como lo hicimos después del tsunami japonés en 2011. En un panorama general, el sector inmobiliario logístico está bien posicionado para el cambio del ciclo.

FIBRA Prologis es resiliente. Nuestro portafolio es capaz de funcionar durante todas las partes del ciclo debido a nuestro enfoque en el consumo y la manufactura ligera en diversas industrias en nuestros seis mercados. Nuestro balance general nunca ha estado mejor, sin vencimientos de deuda hasta 2022 y una liquidez significativa antes de alcanzar nuestro objetivo interno en el nivel de apalancamiento.

El lado humano de nuestro negocio sigue siendo una prioridad. Aun cuando nos mantenemos firmes en nuestra estrategia de crear valor para los tenedores de certificados, nuestro enfoque tiene como objetivo hacer todo lo posible para ayudar a nuestros empleados, clientes y comunidades en este momento difícil.

Habiendo dicho esto, terminaré la carta de este trimestre deseándoles a ustedes y a sus seres queridos salud y seguridad durante estos tiempos difíciles.

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 de Clase-A en México. Al 31 de marzo de 2020, FIBRA Prologis era dueña de 192 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 Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 222 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.0 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.0 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 primer trimestre de 2020 incluye los resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2020. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2020, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	1T 2020	1T 2019	Notas
Ocupación al final del periodo	96.8%	97.5%	Cuatro de nuestros seis mercados superaron el 96%
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.6MSF	1.6MSF	73% de la actividad de arrendamiento está relacionada con la Ciudad de México; 38% de los vencimientos de 2020 fueron en el primer trimestre de 2020
Retención de Clientes	91.6%	86.9%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	6.6%	5.9%	Los seis mercados tuvieron un cambio positivo en la renta neta efectiva
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	-0.2%	3.5%	Mayores concesiones relacionadas con un plazo de arrendamiento más largo en función del plazo junto con un peso más débil parcialmente compensado por rentas más altas y ocupación promedio
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$1.98	US\$1.44	Incremento derivado de mejoras de los inquilinos

- Uso de capital:

US\$ en millones	1T 2020	1T 2019	Notas
Disposiciones			
Precio de Venta	US\$0.0	US\$62.0	Portafolio compuesto por 8 propiedades; precio de venta en línea con el valor de avalúo
ABR de edificios (miles de PC)	0	1,074	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	0.0%	8.2%	

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 las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. La disminución del NOI sobre mismas propiedades de 370 puntos base año tras año se debe principalmente a mayores concesiones relacionadas a mayor plazo en los contratos y un peso más débil, parcialmente compensado por rentas más altas y la ocupación promedio.

Perspectiva Operacional

La tasa de desocupación en los seis mercados logísticos principales en México se mantiene por debajo de 4.0 por ciento. La escasez de producto disponible es relativamente amplia y está liderada por los mercados fronterizos, donde la tasa de desocupación de mercado es menos al 2.0 por ciento.

La absorción neta en los seis mercados principales fue de 4.6 millones de pies cuadrados y superó las terminaciones de 4.2 millones de pies cuadrados durante el trimestre. La actividad de los clientes ha sido liderada por clientes de comercio electrónico en los tres principales mercados de consumo y por “nearshoring” en los mercados fronterizos. A pesar de la buena absorción neta del trimestre, la demanda se vio limitada por la falta de producto moderno disponible. Desde el cierre del trimestre y debido a la pandemia de COVID-19, el interés de los clientes en los arrendamientos a corto plazo, particularmente de proveedores de logística de terceros, se ha incrementado en la Ciudad de México y la frontera.

En general, el riesgo de oferta es relativamente moderado. Actualmente, se están construyendo alrededor de 12 millones de pies cuadrados de instalaciones modernas en México, y los desarrollos hechos a la medida representan casi el 40 por ciento. De los aproximadamente 7 millones de pies cuadrados de instalaciones en construcción, más de 2.5 millones de pies cuadrados se ubican en Monterrey e incluyen producto relativamente no competitivo y mal diseñado para clientes de logística modernos. Dado el retraso inherente en las entregas relacionadas a paros de construcción derivado de la pandemia de COVID-19. Esperamos que el desarrollo especulativo comience a disminuir en los próximos trimestres.

Si bien la demanda de bienes inmuebles de logística está impulsada principalmente por factores estructurales sostenibles que se desarrollan gradualmente con el tiempo, como la actividad de “nearshoring” y el creciente comercio electrónico, el mercado no está completamente desconectado del entorno macroeconómico, que se ha deteriorado en los últimos meses. Se espera que la demanda relacionada con el sector automotriz, que representa una participación menor en los seis mercados principales y se concentra principalmente en la región del Bajío, donde FIBRA Prologis no opera, experimente desafíos junto con la industria de manufactura de bienes no esenciales y relacionados con el entretenimiento. En el Banco de México, la venta masiva de pesos ha sido un obstáculo para el crecimiento en rentas denominadas en dólares estadounidenses. En general, esperamos que la demanda logística y el crecimiento en rentas disminuyan en el corto plazo, pero la ocupación debería permanecer estable. A pesar de la incertidumbre a corto plazo, seguimos optimistas acerca de los impulsores estructurales a largo plazo de los bienes inmuebles logísticos, especialmente del comercio electrónico, así como la oportunidad que representan las operaciones de manufactura de “nearshoring”.

Covid-19

En diciembre de 2019, se informó que el COVID-19 había surgido en Wuhan, China, y continuó extendiéndose a nivel mundial. La Organización Mundial de la Salud y ciertos gobiernos nacionales y locales han calificado al COVID-19 como una pandemia. El brote de COVID-19 ha alterado los mercados financieros y el impacto final a las economías globales, nacionales y locales es incierto. Los clientes existentes y los clientes potenciales de nuestras propiedades pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente sus actividades y tener un impacto negativo en FIBRA Prologis. Dada la naturaleza y dinámica de las circunstancias actuales, no podemos predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar nuestro negocio. Cualquier recesión económica prolongada, aumento en el brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones.

Al 31 de marzo de 2020, el 17.6 por ciento de nuestros clientes medidos como área neta rentable había dejado de operar en nuestras propiedades. Los clientes que han interrumpido sus operaciones provienen principalmente de las industrias de electrodomésticos, automotriz, construcción e industrial. Nuestros clientes también pueden solicitar, pero no necesariamente recibir, exención de los pagos de arrendamiento. Al 31 de marzo de 2020, habíamos recibido solicitudes de exención de alquiler por un total del 3.3 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Revisamos todas las solicitudes y si existe evidencia de dificultades financieras, podemos proporcionar un apoyo que sea mutuamente beneficioso para el cliente y para FIBRA Prologis.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al 31 de marzo de 2020, Prologis tenía 5.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 93.7 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del primer 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.

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, sin importar su procedencia, 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 64.9 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición de pesos de 35.1 por ciento. Este incremento se debe principalmente a una renovación de contrato en la Ciudad de México. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35 por ciento de la renta neta efectiva.

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), así como nuestro manejo disciplinado de nuestro balance, nos permite lograr adquisiciones ya contempladas, cumplir nuestras necesidades operativas, de servicio de deuda, así como requerimientos de distribuciones.

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

Como FIBRA, tenemos la obligación de distribuir al menos 95 por ciento de nuestro resultado fiscal. Además de las distribuciones que realicemos a los tenedores de CBFIs, 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. 8,216 millones (aproximadamente US\$338.3 millones) al 31 de marzo de 2020
- capacidad de endeudamiento de Ps. 7,893 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada

Deuda

Al 31 de marzo de 2020, contábamos con aproximadamente Ps. 18,748 millones (US\$772.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.5 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.4 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.6 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 servicios de la deuda al 31 de marzo de 2020 es 28.8 por ciento y 13.1 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 31 de marzo de 2020 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 marzo de 2020;
- Los estados condensados de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020; 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 marzo de 2020, 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 'Alberto Vázquez Ortíz', written over a faint circular stamp or watermark.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 21 de abril de 2020.

Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre 2019

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 8,216,449	\$ 182,792
Cuentas por cobrar	7	94,808	56,870
Otras cuentas por cobrar	8	8,384	10,301
Pagos anticipados	9	80,429	3,295
		8,400,070	253,258
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10	56,492,204	44,611,642
Otras propiedades de inversión	11	13,376	10,778
Opciones de tipo de cambio	15	72,563	7,338
Otros activos		40,254	43,386
		56,618,397	44,673,144
Total activo		\$ 65,018,467	\$ 44,926,402
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 139,228	\$ 69,159
IVA por pagar		11,894	356
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	11,218	49,161
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12	36,788	29,298
		199,128	147,974
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	12	18,701,237	14,522,030
Depósitos en garantía		354,549	280,342
Instrumentos de cobertura	15	244,714	61,683
		19,300,500	14,864,055
Total pasivo		19,499,628	15,012,029
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	13	22,369,174	14,124,954
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		23,149,665	15,789,419
Total de capital		45,518,839	29,914,373
Total de pasivo y capital		\$ 65,018,467	\$ 44,926,402

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
		2020	2019
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos		\$ 848,876	\$ 871,486
Recuperación de gastos por arrendamientos		109,556	99,443
Otros ingresos por arrendamiento		20,194	20,989
		978,626	991,918
Costos y gastos			
Gastos de operación:			
Operación y mantenimiento		55,817	53,334
Servicios públicos		8,810	13,429
Honorarios de administración de propiedades	14	30,977	28,003
Impuesto predial		18,163	17,932
Gastos de operación no recuperables		27,846	17,719
		141,613	130,417
Utilidad bruta		837,013	861,501
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	10	915,970	(126,754)
Comisión por administración de activos	14	91,022	84,503
Honorarios profesionales		12,144	7,968
Costo financiero		192,516	193,342
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	15,732
Comisión por no utilización en la línea de crédito		10,503	7,238
(Utilidad) pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	(63,296)	6,585
(Utilidad) pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	(80,421)	419
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		85,125	(6,646)
Otros gastos generales y administrativos		2,806	3,617
		1,166,369	186,004
(Pérdida) utilidad neta		(329,356)	675,497
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
(Utilidad) pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(8,675,879)	463,562
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	15	165,340	51,802
		(8,510,539)	515,364
Utilidad integral		\$ 8,181,183	\$ 160,133
(Pérdida) ganancia por CBFi	6	\$ (0.48)	\$ 1.05

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFÍ		Otras cuentas de capital	Resultados acumulados		Total		
Saldo al 1 de enero de 2019	\$	13,952,327	\$	9,222,542	\$	7,524,308	\$	30,699,177
Dividendos		-		-		(384,499)		(384,499)
Utilidad integral:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-		(463,562)		-		(463,562)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés		-		(51,802)		-		(51,802)
Utilidad neta		-		-		675,497		675,497
(Pérdida) utilidad integral neta		-		(515,364)		675,497		160,133
Saldos al 31 de marzo de 2019	\$	13,952,327	\$	8,707,178	\$	7,815,306	\$	30,474,811
Saldo al 1 de enero de 2020	\$	14,124,954	\$	7,632,670	\$	8,156,749	\$	29,914,373
Dividendos		-		-		(820,937)		(820,937)
Oferta de derechos		8,300,000		-		-		8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFÍ		(55,780)		-		-		(55,780)
Utilidad integral:								
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-		8,675,879		-		8,675,879
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés		-		(165,340)		-		(165,340)
Pérdida neta		-		-		(329,356)		(329,356)
Utilidad (pérdida) integral neta		-		8,510,539		(329,356)		8,181,183
Saldos al 31 de marzo de 2020	\$	22,369,174	\$	16,143,209	\$	7,006,456	\$	45,518,839

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019

En miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2020	2019
Actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta del periodo	\$ (329,356)	\$ 675,497
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida (ganancia) por valuación de propiedades de inversión	915,970	(126,754)
Reserva para cuentas incobrables	21,743	8,165
Costos financieros	192,516	193,342
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	-	15,732
(Utilidad) pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(80,421)	419
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(63,296)	(9,071)
Pérdida cambiaria no realizada, neta	86,822	6,585
Nivelación de renta	(55,768)	(19,379)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(81)	(4,394)
Otras cuentas por cobrar	4,881	124,088
Pagos anticipados	(76,207)	(71,627)
Otros activos	15,567	384
Cuentas por pagar	50,198	(13,703)
IVA por pagar	11,438	114,871
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(52,043)	(43,006)
Depósitos en garantía	(6,193)	(9,024)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	635,770	842,125
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	-	1,166,222
Costo relacionado con la disposición de propiedades de inversión	-	(15,310)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(151,058)	(104,453)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(151,058)	1,046,459
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(820,937)	(384,499)
Préstamos obtenidos	888,202	1,108,526
Pago de préstamos	(1,101,727)	(2,325,634)
Intereses pagados	(165,007)	(184,434)
Oferta de derechos	8,300,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFI	(55,780)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento	7,044,751	(1,786,041)
Incremento en efectivo, neta	7,529,463	102,543
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	504,194	(13,762)
Efectivo al principio del periodo	182,792	339,276
Efectivo al final del periodo	\$ 8,216,449	\$ 428,057
Transacciones que no requirieron recursos:		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	\$ -	\$ 4,484,364

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2020 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019.

En miles de pesos mexicanos, excepto por CBFÍ

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 tiene su domicilio en 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 destinen al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	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 (*)	mexicanos	estadounidenses
Préstamos:					
	11-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 420.5	\$ 20.0
	30-enero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	467.7	25.0
Total préstamos				\$ 888.2	\$ 45.0

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

en millones	Fecha	Denomination	Tasa de interés (*)	mexicanos	estadounidenses
Pagos:					
	25-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 1,004.7	\$ 40.0
	28-febrero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	97.0	5.0
Total pagos				\$ 1,101.7	\$ 45.0

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

ii. Distribuciones

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Distribuciones:					
	25-febrero-2020	\$ 442.6	\$ 23.8	0.6818	0.0368
	23-enero-2020	378.3	20.1	0.5828	0.0310
Total distribuciones		\$ 820.9	\$ 43.9		

iii. Oferta de derechos

El 17 de marzo de 2020, FIBRAPL emitió 200,000,000 CBFI adicionales a \$ 41.50 pesos mexicanos por certificado a través de una oferta de derechos. A los tenedores de CBFI existentes se les otorgó un derecho preferencial para suscribirse y pagar por los CBFI adicionales. FIBRAPL recibió solicitudes de suscripción en exceso de la oferta y asignó todos los 200,000,000 de CBFI a los tenedores. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$ 8,300.0 millones de pesos mexicanos.

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Oferta de derechos:					
	March 17, 2020	\$ 8,300.0	\$ 378.5	41.5000	1.8925

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2020 y 2019 y por los periodos de tres 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 2019, 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 31 de marzo de 2020 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019, 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 2019.

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 31 de marzo de 2020 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2020 (nueve meses)	\$ 3,087,209
2021	4,072,802
2022	3,040,174
2023	2,137,491
2024	1,612,570
Años posteriores	3,545,425
	\$ 17,495,671

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 terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. 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.

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 322,489	\$ 133,883	\$ 99,567	\$ 100,809	\$ 120,043	\$ 72,085	\$ 848,876
Recuperación de gastos por arrendamientos	13,508	18,285	15,402	16,489	26,508	19,364	109,556
Otros ingresos por arrendamiento	4,110	6,482	9,047	14	412	129	20,194
	340,107	158,650	124,016	117,312	146,963	91,578	978,626
Costos y gastos:							
Gastos de operación	47,237	17,582	26,577	14,987	19,420	15,810	141,613
Utilidad bruta	\$ 292,870	\$ 141,068	\$ 97,439	\$ 102,325	\$ 127,543	\$ 75,768	\$ 837,013

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 319,616	\$ 139,645	\$ 112,407	\$ 101,124	\$ 118,176	\$ 80,518	\$ 871,486
Recuperación de gastos por arrendamientos	43,962	8,851	11,090	9,648	11,336	14,556	99,443
Otros ingresos por arrendamiento	11,352	7,324	1,310	427	576	-	20,989
	374,930	155,820	124,807	111,199	130,088	95,074	991,918
Costos y gastos:							
Gastos de operación	52,084	21,023	14,085	14,980	13,992	14,253	130,417
Utilidad bruta	\$ 322,846	\$ 134,797	\$ 110,722	\$ 96,219	\$ 116,096	\$ 80,821	\$ 861,501

Al 31 de marzo de 2020								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 4,521,349	\$ 1,755,034	\$ 1,398,836	\$ 1,277,222	\$ 1,341,416	\$ 891,112	\$ -	\$ 11,184,969
Edificios	18,085,395	7,020,137	5,595,344	5,108,890	5,365,662	3,564,449	-	44,739,877
	22,606,744	8,775,171	6,994,180	6,386,112	6,707,078	4,455,561	-	55,924,846
Nivelación de renta	171,635	82,892	87,171	115,063	57,592	53,005	-	567,358
Total de propiedades de inversión	\$ 22,778,379	\$ 8,858,063	\$ 7,081,351	\$ 6,501,175	\$ 6,764,670	\$ 4,508,566	\$ -	\$ 56,492,204
Otras propiedades de inversión	\$ 13,376	\$ -	\$ 13,376					
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,754,969	\$ 960,543	\$ 1,630,470	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,392,043	\$ 18,738,025

Al 31 de diciembre de 2019								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
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
Total de propiedades de inversión	\$ 18,221,192	\$ 7,039,518	\$ 5,613,494	\$ 5,007,873	\$ 5,229,625	\$ 3,499,940	\$ -	\$ 44,611,642
Activos destinados para venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,778
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,363,829	\$ 746,367	\$ 1,266,918	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,174,214	\$ 14,551,328

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 el 31 de marzo de	
	2020	2019
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ (0.48)	\$ 1.05
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(329,356)	675,497
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	681,444	644,674

Al 31 de marzo de 2020, FIBRAPL tuvo 849,185,514 CBFI en circulación, que incluyen 200,000,000 CBFI de la oferta de derechos el 17 de marzo de 2020. Ver nota 13.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 136,415	\$ 80,614
Reserva para cuentas incobrables	(41,607)	(23,744)
	\$ 94,808	\$ 56,870

8. Otras cuentas por cobrar

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 a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores en el extranjero. Si FIBRAPL tiene la expectativa de ser reembolsados, el monto se registra como otras cuentas por cobrar.

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto predial	\$ 55,149	\$ -
Seguros	20,442	601
Otros pagos anticipados	4,838	2,694
	\$ 80,429	\$ 3,295

10. 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 pérdida de \$915,970 y una ganancia de \$126,754 por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 respectivamente.

a) Al 31 de marzo de 2020, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de marzo de 2020 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 22,778,379	54	13,530
Guadalajara	8,858,063	25	5,889
Monterrey	7,081,351	22	4,419
Tijuana	6,501,175	33	4,214
Reynosa	6,764,670	30	4,712
Juárez	4,508,566	28	3,234
Total	\$ 56,492,204	192	35,998

(*) 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 \$400,707.

Al 31 de marzo de 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$144,012.

Al 31 de marzo de 2020, 20 de las propiedades de FIBRAPL están garantizando ciertos préstamos bancarios. Ver nota 12.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$567,358 y \$420,465, 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 marzo de 2020
Tasa de ocupación	96.8%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 11.25% Promedio ponderado 8.84%
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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre 2019, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2020	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta devengados	-	1,230,502
Efecto por conversión de moneda funcional	12,498,581	(1,836,253)
Adquisición de propiedades de inversión	-	71,222
Costos de adquisición	-	10,592
Disposición de propiedades de inversión	-	(1,363,020)
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	151,058	479,742
Nivelación de rentas	146,893	15,971
(Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión	(915,970)	275,835
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 56,492,204	\$ 44,611,642

c) Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019, 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 tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2020	2019
Gastos capitalizables	\$ 56,859	\$ 37,713
Comisiones por arrendamiento	33,081	31,016
Mejoras a las propiedades de inversión	61,118	32,773
	\$ 151,058	\$ 101,502

11. Otras propiedades de inversión

El 20 de diciembre de 2019, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial ubicada en el mercado de la Ciudad de México, con un área arrendable de 41,779 pies cuadrados, incluyendo 5,673 pies cuadrados de oficinas. Al 31 de marzo de 2020 su valor de mercado es de \$ 13,376.

12. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 marzo de 2020		Al 31 de diciembre de 2019		
			miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	
Citibank (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	3,642,795	150,000	2,830,905
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	5,464,193	225,000	4,246,358
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	7,042,737	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	1,299,264	53,500	1,009,689
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	1,299,264	53,500	1,009,689
			Total	772,000	18,748,253	772,000	14,569,724
Intereses por pagar				1,514	36,788	1,552	29,298
Costos de emisión de deuda				(1,936)	(47,016)	(2,527)	(47,694)
			Total de deuda	771,578	18,738,025	771,025	14,551,328
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,514	36,788	1,552	29,298
Deuda a largo plazo				770,064	\$ 18,701,237	769,473	\$ 14,522,030

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$165,007 y \$184,434 respectivamente y pagó principal por \$1,101,727 y \$2,325,634, respectivamente.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,260.0 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.

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 TIEE (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 marzo de 2020, FIBRAPL la línea de crédito se encuentra cien por ciento disponible.

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3) por \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,464.2 millones de pesos). 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 (\$3,642.8 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 marzo de 2020, 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 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.

El 17 de marzo de 2020, FIBRAPL reconoció 200,000,000 CBFI a través de una oferta de derechos de 200,000,000 CBFI a un precio de \$41.50 pesos mexicanos por certificado a los tenedores de CBFI existentes de FIBRAPL. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$ 8,300.0 millones de pesos mexicanos, incluyendo costos de emisión por \$55.8 millones de pesos mexicanos.

Al 31 de marzo de 2020 el total de CBFI es de 849,185,514.

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 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 marzo de 2020, teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre del futuro desempeño de los CBFi, FIBRAPL no ha registrado un gasto o pasivo alguno derivado de la cuota de incentivo por la próxima cuota de incentivo posible que finalice en junio de 2020.
- 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 marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
Comisión por administración de propiedades	\$	11,218	\$	9,363
Comisión por arrendamiento		-		39,798
	\$	11,218	\$	49,161

c. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo			
	2020		2019	
Dividendos	\$	386,661	\$	179,681
Comisiones por administración de activos	\$	91,022	\$	84,503
Comisiones por administración de propiedades	\$	30,977	\$	28,003
Comisiones por arrendamiento	\$	12,862	\$	6,689
Comisiones por desarrollo	\$	2,722	\$	3,973
Cuota por mantenimiento	\$	2,636	\$	2,018

15. Actividades de cobertura

Al 31 de marzo de 2020, FIBRAPL tiene un pasivo por \$244.7 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y un activo por \$72.6 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Swap de tasa de interés

Al 31 de marzo del 2020, 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 12.

Al 31 de marzo del 2020, 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 31 de marzo del 2020, 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.

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 marzo de 2020 por (\$244.7) millones de pesos mexicanos, 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.

en miles de pesos mexicanos

Institución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de marzo de 2019
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ (13,517)	\$ 8,573
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	(13,517)	12,840
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(55,003)	12,131
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(55,003)	12,133
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(53,837)	(10,317)
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(53,837)	(10,315)
				\$ (244,714)	\$ 25,045

* (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 marzo de 2020	
						Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses
Activos							
1 de abril de 2020	30 de junio de 2020	2 de julio de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 22,771	\$ 938
1 de julio de 2020	30 de septiembre de 2020	2 de octubre de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 24,202	\$ 997
1 de octubre de 2020	31 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 25,590	\$ 1,054
Total						\$ 72,563	\$ 2,989

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 marzo de 2020, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$72.6 millones de pesos mexicanos.

16. Eventos Subsecuentes

El 15 de abril de 2020, FIBRAPL adquirió un contrato de swap de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia. Dicho swap inicia el 6 de mayo de 2020, FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 0.325%, y recibirá una tasa variable basada en la tasa LIBOR mensual. El swap vence el 6 de abril de 2021 y cubre la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable de \$50.0 millones de dólares estadounidenses con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Ver nota 12.

El 6 de abril de 2020, después de una oferta de derechos, FIBRAPL adquirió 8 propiedades localizadas en la Ciudad de México, con un total de 3,989,725 pies cuadrados de espacio logístico Clase A, con una inversión total de \$353.0 millones de dólares estadounidenses (\$8,717.0 millones de pesos mexicanos) incluidos los costos de cierre.

El 2 de abril de 2020, FIBRAPL solicitó por \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,836.9 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank N.A., con una tasa de interés "LIBOR" (tasa de oferta interbancaria de Londres) mas 250 puntos base, para la adquisición de 8 propiedades localizadas en la Ciudad de México

En diciembre de 2019, se informó sobre el brote de COVID-19 en Wuhan, China, y continuó extendiéndose a nivel mundial. La Organización Mundial de la Salud y ciertos gobiernos nacionales y locales declararon el COVID-19 como una pandemia. El brote de COVID-19 ha alterado los mercados financieros y el impacto final en las economías globales, nacionales y locales es incierto. Los clientes existentes y los clientes potenciales de nuestras instalaciones logísticas pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente su negocio y tener un impacto negativo en FIBRAPL. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, no podemos predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar nuestro negocio. Cualquier recesión económica prolongada, el crecimiento del brote o la interrupción en los mercados financieros pueden afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones.

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 marzo de 2020.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 21 de abril de 2020, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *