



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

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

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y  
2016 y por los años terminados en esas fechas

## Contenido

## Página

Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros	2
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016	6
Estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016	7
Estados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016	8
Estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016	9
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas	10 - 41

# Informe de los Auditores Independientes

## Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

### *FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721*

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

*(Miles de pesos mexicanos)*

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados de operación y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## Fundamento de la opinión

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

## Cuestiones clave de la auditoría

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

**Propiedades de inversión (\$43,932,382)**

Ver nota 12 a los estados financieros.

El asunto clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión representan el 98% de los activos totales en el estado de posición financiera e incluyen la inversión en naves industriales.</p> <p>Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos de valuadores externos.</p> <p>El proceso de valuación se considera un asunto relevante de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.</p> <p>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Fideicomiso y evaluamos los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.</li> <li>• Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.</li> <li>• Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</li> <li>• Mediante la participación de nuestros especialistas, evaluamos la metodología de valuación utilizada y de forma selectiva, la razonabilidad de los datos de los flujos de efectivo proyectados, los valores concluidos por el valuador externo y las tasas de capitalización y de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.</li> <li>• Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.</li> </ul>

**Otra información**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual 2017 que se presentará a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados



financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

### **Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

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

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

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

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



KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. José Ángel Cháirez Garza

Ciudad de México, a 16 de febrero de 2018.

## Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo	3g	\$ 371,364	\$ 370,909
Cuentas por cobrar	9	44,220	50,457
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	10	73,553	141,348
Pagos anticipados	11	1,600	2,965
		490,737	565,679
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12	43,932,382	45,064,110
Swaps de tasa de interés	19	84,319	42,492
Otros activos	3k	45,240	43,753
		44,061,941	45,150,355
<b>Total activo</b>		<b>\$ 44,552,678</b>	<b>\$ 45,716,034</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 112,875	\$ 54,904
Cuentas por pagar compañías afiliadas	18	98,895	110,111
Porción circulante de la deuda a largo plazo	13	21,847	4,556,722
		233,617	4,721,737
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	13	14,893,139	10,634,498
Depósitos en garantía		291,840	294,174
		15,184,979	10,928,672
Total pasivo		15,418,596	15,650,409
Capital:			
Tenedores de CBF	14	13,746,963	14,313,287
Otras cuentas de capital		15,387,119	15,752,338
Total de capital		29,134,082	30,065,625
<b>Total de pasivo y capital</b>		<b>\$ 44,552,678</b>	<b>\$ 45,716,034</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
			2017	2016
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por arrendamientos	3d		\$ 3,125,381	\$ 2,882,093
Recuperación de gastos por arrendamientos	3d		310,430	296,744
Otros ingresos por arrendamiento	3d		67,567	60,517
			<u>3,503,378</u>	<u>3,239,354</u>
<b>Costos y gastos</b>				
Gastos de operación:				
Operación y mantenimiento			189,221	176,650
Servicios públicos			46,742	38,585
Honorarios de administración de propiedades	18		103,715	98,950
Impuesto predial			69,327	57,713
Gastos de operación no recuperables			51,837	48,052
			<u>460,842</u>	<u>419,950</u>
<b>Utilidad bruta</b>			<b>3,042,536</b>	<b>2,819,404</b>
<b>Otros gastos (ingresos)</b>				
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	12		284,352	(6,141)
Utilidad por disposición de propiedades de inversión			-	(5,197)
Comisión por administración de activos	18		306,980	294,170
Cuota por incentivo	18		139,162	-
Honorarios profesionales			98,085	36,691
Gastos por intereses			627,112	627,656
Amortización de prima en deuda a largo plazo			(71,103)	(145,222)
Amortización del costo de financiamiento diferido			37,353	29,327
(Utilidad) pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta			(35,941)	57,105
Comisión por no utilización de la línea de crédito			24,685	42,547
Pérdida realizada en forwards de tipo de cambio	19		21,255	-
Pérdida cambiaria, neta			24,299	34,981
Otros gastos generales y administrativos			18,336	14,948
			<u>1,474,575</u>	<u>980,865</u>
<b>Utilidad neta</b>			<b>1,567,961</b>	<b>1,838,539</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>				
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Pérdida (ganancia) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte			1,273,795	(4,691,081)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	19		(42,047)	(42,492)
			<u>1,231,748</u>	<u>(4,733,573)</u>
<b>Utilidad utilidad integral</b>			<b>\$ 336,213</b>	<b>\$ 6,572,112</b>
<b>Utilidad por CBFIs (En pesos)</b>			<b>\$ 2.46</b>	<b>\$ 2.90</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



## Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

En miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFi	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 15,532,302	\$ 5,872,146	\$ 3,375,368	\$ 24,779,816
Disminuciones de capital	(1,219,015)	-	-	(1,219,015)
Dividendos	-	-	(67,288)	(67,288)
Utilidad integral:				
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	4,691,081	-	4,691,081
Utilidad no realizada en swaps de tasa de intereses	-	42,492	-	42,492
Utilidad neta	-	-	1,838,539	1,838,539
Utilidad integral neta	-	4,733,573	1,838,539	6,572,112
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>\$ 14,313,287</b>	<b>\$ 10,605,719</b>	<b>\$ 5,146,619</b>	<b>\$ 30,065,625</b>
Disminuciones de capital	(705,486)	-	-	(705,486)
Dividendos	-	-	(701,432)	(701,432)
CBFi emitidos	139,162	-	-	139,162
Utilidad integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,273,795)	-	(1,273,795)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de intereses	-	42,047	-	42,047
Utilidad neta	-	-	1,567,961	1,567,961
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,231,748)	1,567,961	336,213
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 13,746,963</b>	<b>\$ 9,373,971</b>	<b>\$ 6,013,148</b>	<b>\$ 29,134,082</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## Estados de flujo de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

En miles de pesos mexicanos	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2017	2016
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del periodo	\$ 1,567,961	\$ 1,838,539
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida (ganancia) por valuación de propiedades de inversión	284,352	(6,141)
Cuota por incentivo	139,162	-
Ganancia en venta de propiedades de inversión	-	(5,197)
Reserva para cuentas incobrables	29,198	27,391
Gastos por intereses	627,112	627,656
(Ganancia) pérdida neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(35,941)	57,105
Amortización del costo de financiamiento diferido	37,353	29,327
Pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio	21,255	-
Pérdida cambiaria no realizada	26,544	41,064
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(71,103)	(145,222)
Nivelación de renta	(45,273)	(65,223)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(22,961)	(36,034)
Impuesto al valor agregado por recuperar	67,795	35,566
Pagos anticipados	1,365	47,797
Otros activos	(1,487)	(9,313)
Cuentas por pagar	36,716	(9,225)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(11,216)	96,095
Depósitos en garantía	(2,334)	60,788
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,648,498	2,584,973
<b>Actividades de inversión:</b>		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(558,738)	(2,214,825)
Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión	-	(9,739)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(421,199)	(394,960)
Recursos obtenidos por la venta de propiedades de inversión	-	31,360
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(979,937)	(2,588,164)
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Reembolso de capital	(705,486)	(1,219,015)
Dividendos pagados	(701,432)	(67,288)
Préstamos obtenidos	7,719,363	2,164,884
Pago de préstamos	(7,239,119)	(504,047)
Intereses pagados	(599,860)	(655,860)
Costo diferido de financiamiento pagado	(2,684)	(94,561)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(1,529,218)	(375,887)
Incremento (disminución) en el efectivo	139,343	(379,078)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(138,888)	28,780
Efectivo al principio del periodo	370,909	721,207
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 371,364</b>	<b>\$ 370,909</b>
<b>Transacciones que no requirieron efectivo:</b>		
<b>CBFIs emitidos</b>	<b>\$ 139,162</b>	<b>\$ -</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas

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 Avenida Prolongación Paseo de la Reforma No. 1236, Piso 9, Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

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

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

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

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

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

### Eventos significativos

#### i) Adquisiciones y disposición:

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de adquisición	
				Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Adquisiciones</b>					
El Puente Industrial	15-Dec-17	Reynosa	290,096	\$ 366.4	\$ 19.1
Toluca	30-Nov-17	Mexico	143,440	194.2	10.4
<b>Total adquisiciones</b>				<b>\$ 560.6</b>	<b>\$ 29.5</b>

#### ii) Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Préstamos:</b>					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	27-Nov-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 429.4	\$ 23.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	30-Oct-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	130.9	7.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	31-Jul-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	887.2	50.0
Citibank (No garantizado)	18-Jul-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	2,637.9	150.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-Jun-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,947.0	105.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-May-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	303.4	16.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-Abr-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,118.2	60.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	10-Feb-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	265.4	13.0
<b>Total préstamos</b>				<b>\$ 7,719.4</b>	<b>\$ 424.0</b>

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Pagos:</b>					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	18-Sep-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 176.9	\$ 10.0
Metropolitan Life Insurance Co.	04-Ago-17	Dólares estadounidenses	6.9%	670.2	37.5
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	18-Jul-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	2,647.7	150.0
Metropolitan Life Insurance Co.	5-Jun-17	Dólares estadounidenses	6.9%	2,094.8	112.5
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-May-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	121.4	6.5
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-Abr-17	Pesos mexicanos	TIIE +220bps	50.0	2.7
Blackstone	7-Abr-17	Dólares estadounidenses	7.9%	1,203.1	64.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-Mar-17	Pesos mexicanos	TIIE +220bps	125.0	6.5
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	15-Ene-17	Pesos mexicanos	TIIE +220bps	150.0	6.8
<b>Total pagos</b>				<b>\$ 7,239.1</b>	<b>\$ 396.6</b>

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

\* TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio)

iii) *Distribuciones:*

En millones, excepto por CBFÍ	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFÍ	Dólares estadounidenses por CBFÍ
<b>Distribuciones:</b>					
Dividendos	24-Oct-17	\$ 366.1	\$ 19.1	\$ 0.7508	\$ 0.0419
Dividendos	01-Ago-17	335.3	18.9	0.5800	0.0303
Capital	26-Abr-17	343.3	18.3	0.5410	0.0288
Capital	2-Feb-17	362.2	17.7	0.5709	0.0275
<b>Total distribuciones</b>		<b>\$ 1,406.9</b>	<b>\$ 74.0</b>		

iv) *Emisión de CBFÍ's.*

FIBRAPL está obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFÍ's, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el período comprendido entre el 6 de junio de 2016 y el 2 de junio de 2017, FIBRAPL generó una cuota por incentivo de \$139.2 millones de pesos mexicanos (\$7.5 millones de dólares) a su Administrador basada en el desempeño de los CBFÍ's. Como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores del 26 de junio de 2017 se aprobó al Administrador para recibir la cuota por incentivos por 4,383,025 CBFÍ's. Los CBFÍ's emitidos al Administrador están sujetos a un período de restricción de seis meses establecido en el Contrato. Los CBFÍ's fueron emitidos el 10 de octubre del 2017. Ver nota 14.

## 2. Bases de presentación

- Información financiera** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de normas internacionales de contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2017.
- Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.
- Juicios y estimaciones críticos** - La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son 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. Las estimaciones y

supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente se examinan a continuación:

### **i. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

### **ii. Pasivos financieros a valor razonable**

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

### iii. Contratos de arrendamiento operativo

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

### iv. Adquisición de activos o combinación de negocios

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

La adquisición de las propiedades realizadas durante el año que termina al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por FIBRAPL, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 13. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, FIBRAPL ha reconocido una utilidad neta de \$1,567,961 y \$1,838,539, respectivamente, y ha generado un flujo de efectivo operativo positivo de \$2,648,498 y \$2,584,973, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016, los pasivos a corto plazo exceden a los activos circulantes por la porción circulante de la deuda a largo plazo; sin embargo, FIBRAPL posee una capacidad de endeudamiento por \$3,331,000 bajo la parte no ejercida de su línea de crédito no solicitada y un efectivo no restringido de \$371,634. Al 31 de diciembre de 2017, FIBRAPL no tiene riesgo de negocio en marcha.

## 3. Resumen de las principales políticas contables

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

### a. Nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas contables e interpretaciones aplicables después del 1 de enero de 2017.

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2017, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros y se mencionan en la siguiente hoja.

## Iniciativa de Divulgación (Enmiendas a la NIC 7)

Las enmiendas requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento, incluidos los cambios derivados del flujo de efectivo y los cambios que no afectan al efectivo.

Adicional a la revelación en la nota 13, la aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros de FIBRAPL.

### b. Información financiera por segmentos

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

### c. Conversión en moneda extranjera

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

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

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

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



**d. Reconocimiento de ingresos**

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

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

**e. Pagos relacionados con las propiedades**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, FIBRAPL presentó pérdidas fiscales de \$2,600 millones de pesos mexicanos. En 2017, FIBRA PL tuvo una ganancia fiscal y todas las pérdidas acumuladas fueron amortizadas.

El 11 de mayo de 2016, FIBRAPL declaró dividendos, derivados de las ganancias por venta de activos que efectuó en diciembre de 2015 y mayo de 2016. FIBRAPL pago ISR por \$28.8 millones de pesos mexicanos (\$1.5 millones de dólares estadounidenses), o \$0.0454 pesos mexicanos por CBFi (\$0.0024 dólares estadounidenses por CBFi), en representación de los tenedores de CBFi con respecto a las ventas mencionadas. Como resultado de lo anterior, los tenedores recibieron su pago en efectivo, neto del impuesto sobre la renta pagado en su nombre por FIBRAPL.



**g. Efectivo**

Los sobregiros bancarios se registran por el monto principal y los intereses cobrados en sobregiros se cargan a gastos en el período en que se incurre.

**h. Cuentas por cobrar**

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

**i. Impuesto al Valor Agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los activos por impuestos a favor representan principalmente el Impuesto al Valor Agregado pagado y que fue originado por la adquisición de las propiedades de inversión. FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

**j. Pagos anticipados**

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pagos anticipados se integran principalmente de impuesto predial y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

**k. Otros activos**

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

**l. Propiedades de inversión**

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

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

**m. Distribuciones pagadas y por pagar**

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

**n. Depósitos en garantía**

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

**o. Deuda a largo plazo**

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos. Los ajustes de valor razonable y el costo de financiamiento diferido se reconocen en el estado de resultados integrales durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la deuda a largo plazo es presentada a costo amortizado.

**p. Instrumentos financieros**

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

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL", por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones conservadas al vencimiento, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al

momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

i. Método de la tasa de interés efectiva

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

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

ii. Inversiones conservadas al vencimiento

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

iii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

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

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

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

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

iv. Baja de activos financieros

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

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

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

**q. Instrumentos Financieros Derivados y Contabilidad de cobertura**

FIBRAPL mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición a las tasas de interés, los cuales califican para la contabilidad de cobertura. Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción directamente atribuibles se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los derivados se miden a su valor razonable, los cambios en los mismos se reconocen generalmente en el estado de resultados integrales. Los cambios en la porción de ineffectividad en el valor de mercado de los derivados son reconocidos directamente como ganancia o pérdida en el estado de resultados integrales. Véase la nota 19.

**r. Provisiones**

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

**s. Estado de flujo de efectivo**

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

**t. Resultado integral**

El estado de resultados integrales de FIBRAPL presenta sus resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero y agrupa en dos categorías la sección de otros resultados integrales: (i) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (ii) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y 2016, FIBRAPL presenta como otras partidas integrales el efecto de conversión de su moneda funcional a la moneda de reporte y la ganancia (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés.

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

#### u. Resultado por CBFi

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

#### v. Capital contribuido

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

### 4. Reclasificaciones

Durante 2017 FIBRAPL modifico la clasificación de los depósitos en garantía de servicios públicos de pagos anticipados de 2016 hacia otros activos en el estado de posición financiera. Los montos comparativos también se reclasificaron para ser consistentes, tal como se detalla en la siguiente tabla:

en miles de pesos mexicanos	2016		
	Cifras reportadas anteriormente	Reclasificaciones	Cifras actuales
Pagos anticipados	\$ 46,718	\$ (43,753)	\$ 2,965
Otros activos	-	43,753	43,753

### 5. Normas emitidas, pero aún no vigentes

Una serie de nuevas normas y enmiendas a las normas son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, FIBRAPL no ha adoptado anticipadamente las siguientes normas nuevas o modificadas en la preparación de sus estados financieros.

#### ***IFRS 15 Ingresos por contratos con clientes***

La IFRS 15 establece un marco integral para determinar si, hasta qué monto y cuándo los ingresos son reconocidos. Sustituye la guía de reconocimiento de ingresos existente, incluyendo la IAS 18 *Ingresos* y la IAS 11 *Contratos de Construcción*.

La IFRS 15 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la adopción anticipada.

FIBRAPL ha concluido una evaluación inicial del impacto potencial de la adopción de la IFRS 15 en sus estados financieros y no espera impacto significativo.

### ***IFRS 9 Instrumentos financieros***

En julio de 2014, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la versión final de la IFRS 9 *Instrumentos Financieros*.

La IFRS 9 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la adopción anticipada. FIBRAPL planea aplicar la IFRS 9 inicialmente el 1 de enero de 2018.

#### **i. Deterioro de activos financieros**

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por sus siglas en inglés). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado de FVOCI, excepto por la inversión en instrumentos de patrimonio.

De acuerdo con la NIIF 9, la asignación por pérdida se medirá en cualquiera de las siguientes bases:

- a. 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- b. ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros.

Con base en la evaluación FIBRAPL y en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha no se espera que los cambios en el modelo de deterioro tengan un impacto material en los activos financieros de FIBRAPL.

- a. La mayoría de los activos financieros se miden a FVTPL y los requisitos de deterioro no se aplican a dichos instrumentos; y
- b. Los activos financieros a costo amortizado son a corto plazo (no más de 12 meses), de alta calidad crediticia y/o altamente garantizados. En consecuencia se espera que las ECL sobre dichos activos sean poco materiales.

#### **ii. Clasificación - Pasivos financieros**

En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el



valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

FIBRA PL no ha designado ningún pasivo financiero en FVTPL y no tiene ninguna intención actual de hacerlo. La evaluación no indicó ningún impacto significativo en la clasificación de los pasivos financieros al 1o. de enero de 2018.

### iii. Contabilidad de cobertura

Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

El impacto estimado de las reservas y los resultados acumulados al 1o. de enero 2018 como resultado de la aplicación de los requisitos de contabilidad IFRS 9 de cobertura no es significativo.

### iv. Revelación

La NIIF 9 requerirá nuevas revelaciones extensas, en particular sobre el riesgo de crédito y las ECL. FIBRAPL ha completado un análisis para identificar las lagunas de datos contra los procesos actuales y está diseñando el sistema y controlando los cambios que cree que serán necesarios para capturar los datos requeridos. El impacto de dicho cambio no se estima significativo.

## **IFRS 16 Arrendamientos**

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

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

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

FIBRAPL se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaba un impacto significativo.

### **6. Ingresos por arrendamiento**

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>	
2018	\$ 3,146,234
2019	2,470,554
2020	1,608,918
2021	1,057,929
2022	688,657
Años posteriores	879,809
	<b>\$ 9,852,101</b>

## 7. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la Administración analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2017 y 2016. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

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

en miles de pesos mexicanos	Pro el año terminado el 31 de diciembre de 2016						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,038,298	\$ 499,170	\$ 356,824	\$ 354,870	\$ 375,648	\$ 257,283	\$ 2,882,093
Recuperación de gastos por arrendamientos	96,331	33,267	34,199	43,290	33,652	56,005	296,744
Otros ingresos por arrendamiento	11,982	32,382	7,807	974	6,857	515	60,517
	1,146,611	564,819	398,830	399,134	416,157	313,803	3,239,354
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	145,146	79,619	41,990	42,775	46,375	64,045	419,950
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 1,001,465</b>	<b>\$ 485,200</b>	<b>\$ 356,840</b>	<b>\$ 356,359</b>	<b>\$ 369,782</b>	<b>\$ 249,758</b>	<b>\$ 2,819,404</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>								
Terreno	\$ 3,584,544	\$ 1,448,059	\$ 1,006,784	\$ 930,118	\$ 1,022,807	\$ 726,983	\$ -	\$ 8,719,295
Edificios	14,338,176	5,792,237	4,027,138	3,720,472	4,091,226	2,907,933	-	34,877,182
	17,922,720	7,240,296	5,033,922	4,650,590	5,114,033	3,634,916	-	43,596,477
Nivelación de renta	140,107	33,186	33,536	48,408	44,800	35,868	-	335,905
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 18,062,827</b>	<b>\$ 7,273,482</b>	<b>\$ 5,067,458</b>	<b>\$ 4,698,998</b>	<b>\$ 5,158,833</b>	<b>\$ 3,670,784</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 43,932,382</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,754,827</b>	<b>\$ 980,797</b>	<b>\$ 1,450,659</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 113,838</b>	<b>\$ 10,614,865</b>	<b>\$ 14,914,986</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2016							Deuda no garantizada	Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez			
<b>Propiedades de inversión:</b>									
Terreno	\$ 3,740,487	\$ 1,511,474	\$ 1,054,821	\$ 942,030	\$ 952,522	\$ 751,698	\$ -	\$ -	8,953,032
Edificios	14,961,955	6,045,897	4,219,283	3,768,120	3,810,088	3,006,790	-	-	35,812,133
	18,702,442	7,557,371	5,274,104	4,710,150	4,762,610	3,758,488	-	-	44,765,165
Nivelación de renta	123,069	27,475	35,804	44,684	40,679	27,234	-	-	298,945
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 18,825,511</b>	<b>\$ 7,584,846</b>	<b>\$ 5,309,908</b>	<b>\$ 4,754,834</b>	<b>\$ 4,803,289</b>	<b>\$ 3,785,722</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>45,064,110</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 2,491,169</b>	<b>\$ 1,062,636</b>	<b>\$ 1,743,979</b>	<b>\$ 736,084</b>	<b>\$ 1,293,050</b>	<b>\$ 967,128</b>	<b>\$ 6,897,174</b>	<b>\$ -</b>	<b>15,191,220</b>

## 8. Utilidad por CBFi

Las utilidades básica y diluida por CBFi son la misma y se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 2.46	\$ 2.90
Utilidad neta del periodo	1,567,961	1,838,539
<b>Número promedio ponderado de CBFi('000)</b>	<b>636,749</b>	<b>634,480</b>

Al 31 de diciembre de 2017, FIBRAPL tiene 638,862,771 CBFi en circulación. Ver nota 14

## 9. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 66,371	\$ 91,914
Reserva para cuentas incobrables	(22,151)	(41,457)
	<b>\$ 44,220</b>	<b>\$ 50,457</b>

## 10. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto al valor agregado	\$ 23,782	\$ 108,241
Otras cuentas por cobrar	49,771	33,107
	<b>\$ 73,553</b>	<b>\$ 141,348</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.

## 11. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Seguros	\$ 593	\$ 688
Otros pagos anticipados	1,007	2,277
	<b>\$ 1,600</b>	<b>\$ 2,965</b>

## 12. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017, que dio como resultado una pérdida (utilidad) por \$284,352 y (\$6,141) por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

a) Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de diciembre de 2017 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 18,062,824	53	13,494
Guadalajara	7,273,482	26	5,838
Monterrey	5,067,459	24	3,868
Tijuana	4,698,999	33	4,214
Reynosa	5,158,834	30	4,712
Juárez	3,670,784	31	3,566
<b>Total</b>	<b>\$ 43,932,382</b>	<b>197</b>	<b>35,692</b>

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

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 de SF y un valor razonable de \$299,978.

Al 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$47,957.

Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de las propiedades de inversión fue de \$45,064,110 con 195 edificios y un área rentable de 35,262 miles de SF.

Al 31 de diciembre de 2017, 32 de las propiedades de FIBRPL se encuentran garantizando algunos préstamos bancarios como se describe en la nota 13.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$335,905 y \$298,945, respectivamente.

- b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo inicial	\$ 45,064,110	\$ 35,475,843
Efecto por conversión de moneda reporte	(1,866,196)	6,878,640
Adquisición de propiedades de inversión	545,552	2,171,887
Costos de adquisición	15,109	52,620
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	421,199	394,960
Desarrollo	-	9,739
Disposiciones	-	(26,130)
Nivelación de rentas	36,960	100,410
(Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión	(284,352)	6,141
<b>Saldo final de las propiedades de inversión</b>	<b>\$ 43,932,382</b>	<b>\$ 45,064,110</b>

- c) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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	
	2017	2016
Gastos capitalizables	\$ 138,058	\$ 139,606
Comisiones por arrendamiento	82,819	91,255
Mejoras a las propiedades de inversión	200,322	164,099
	<b>\$ 421,199</b>	<b>\$ 394,960</b>

### 13. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el total de la deuda a largo plazo de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras, de la siguiente manera:

Párrafo	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2017		Al 31 de diciembre de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
-	Dólares estadounidenses	1 de septiembre de 2017	6.90%	-	\$ -	-	\$ -	112,500	\$ 2,319,683
-	Dólares estadounidenses	7 de octubre de 2017	7.90%	-	-	-	-	64,149	1,322,714
-	Dólares estadounidenses	1 de noviembre de 2017	6.90%	-	-	-	-	37,500	773,228
a	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	5.04%	63,921	1,261,507	63,807	1,259,257	65,749	1,355,705
a	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	4.78%	8,681	171,323	8,671	171,126	8,943	184,399
b	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	255,000	5,032,537	255,000	5,032,537	255,000	5,257,947
c	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 250bps	175,000	3,453,695	175,000	3,453,695	67,500	1,391,810
c	Pesos Mexicanos	18 de julio de 2022	TIE+ 220bps	-	-	-	-	15,762	325,000
d	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	2,960,310	150,000	2,960,310	-	-
a	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	51,959	1,025,432	53,500	1,055,844	53,500	1,103,138
a	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	51,959	1,025,432	53,500	1,055,844	53,500	1,103,138
<b>Total</b>				<b>756,520</b>	<b>14,930,226</b>	<b>759,478</b>	<b>14,988,603</b>	<b>734,103</b>	<b>15,136,762</b>
Intereses por pagar						677	13,368	424	8,736
Prima neta						1,175	23,188	6,962	143,549
Costos de emisión de deuda						(5,583)	(110,173)	(6,744)	(97,827)
<b>Total de deuda</b>				<b>755,747</b>	<b>14,914,986</b>	<b>755,747</b>	<b>14,914,986</b>	<b>736,745</b>	<b>15,191,220</b>
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,107	-	21,847	-	220,992	4,556,722
<b>Deuda a largo plazo</b>						<b>754,640</b>	<b>\$ 14,893,139</b>	<b>515,753</b>	<b>\$ 10,634,498</b>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$599,860 y \$655,860, respectivamente y pagó principal por \$7,239,119 y \$504,047, respectivamente.

#### Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo

	Saldo Inicial	Transacciones que requirieron efectivo				Transacciones que no requirieron efectivo			A diciembre 31, 2017
		Préstamos a largo plazo	(Pagos de préstamo a largo plazo)	(Intereses pagados)	Total de transacciones en efectivo	Amortizaciones	Provisión	Otros	
Préstamo	\$ 15,136,762	\$ 7,719,363	\$ (7,239,119)	\$ -	\$ 15,617,006	\$ -	\$ (628,403)	\$ -	\$ 14,988,603
Intereses por préstamo	8,736	-	-	(599,860)	(591,124)	-	627,112	(22,620)	13,368
Prima neta	143,549	-	-	-	143,549	(71,103)	-	(49,258)	23,188
Costo de emisión de deuda	(97,827)	-	-	-	(97,827)	37,353	-	(49,699)	(110,173)
<b>Total préstamo</b>	<b>\$ 15,191,220</b>	<b>\$ 7,719,363</b>	<b>\$ (7,239,119)</b>	<b>\$ (599,860)</b>	<b>\$ 15,071,604</b>	<b>\$ (33,750)</b>	<b>\$ (1,291)</b>	<b>\$ (121,577)</b>	<b>\$ 14,914,986</b>

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

- Este crédito está garantizado por las 32 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por estas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.
- Préstamo no garantizado que vence el 18 de diciembre de 2019; sin embargo, FIBRAPL puede extender el vencimiento hasta el 18 de diciembre de 2020. Este préstamo devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base y puede ser ajustada dependiendo la calificación de FIBRAPL.

- c. El 18 de julio de 2017, FIBRAPL renegoció su línea de crédito con Citibank N.A. Al 30 de septiembre de 2017, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150 millones de dólares estadounidenses.

La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa 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 2017 FIBRAPL debía \$175.0 millones de dólares estadounidenses (\$3,454.0 millones de pesos) de la Línea de Crédito.

- d. El 18 de julio de 2017, FIBRAPL dispuso \$150 millones de dólares estadounidenses (\$2,960.0 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2020 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

Los contratos de crédito anteriormente descritos imponen ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (a) el suministro de información financiera; y (b) el mantenimiento de la existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Los contratos también imponen ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan la capacidad de FIBRAPL para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar la estructura, efectuar ciertos pagos, celebrar ciertas operaciones con afiliadas, modificar ciertos contratos significativos, celebrar operaciones con instrumentos derivados con fines especulativos, o constituir nuevas subsidiarias. Por otra parte, los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) enajenación de los inmuebles materia del crédito; o (vii) cambio de control de las propiedades correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2017, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.



#### 14. Patrimonio de FIBRAPL

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

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

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

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,883,025 CBFi's basados en la cuota anual por incentivo, aprobado en la junta Ordinaria de Tenedores el 21 de junio de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017 el total de los CBFi en circulación es de 638,862,771.

La integración de los CBFi se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Emisión de certificados	\$ 17,316,172	\$ 17,177,010
Gastos de colocación	(508,949)	(508,949)
Distribuciones	(3,060,260)	(2,354,774)
	<b>\$ 13,746,963</b>	<b>\$ 14,313,287</b>

#### 15. Administración del riesgo financiero y del capital

##### **Riesgo de Liquidez**

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

Mientras que los objetivos de negocio de FIBRAPL consisten principalmente en la adquisición de activos inmobiliarios y los ingresos de su operación, habrá momentos en los que la disposición de algunas propiedades puede ser apropiada o deseable. La capacidad de FIBRAPL de disponer de sus propiedades en condiciones favorables depende de factores que están más allá del control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda y la disponibilidad de financiamiento.

Además, ciertos gastos de capital para corregir defectos o hacer mejoras antes de la venta de una propiedad, y no se puede garantizar que se tengan los fondos disponibles para hacer este tipo de gastos de capital. Debido a estas limitaciones y las inciertas condiciones del mercado, no se puede garantizar que FIBRAPL sean capaces de vender sus propiedades en el futuro o darse cuenta de la apreciación potencial de la venta de dichas propiedades.

La siguiente tabla detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de los pasivos financieros de acuerdo a la fecha de vencimiento. La tabla incluye tanto principal como intereses devengados y por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés spot al final de la fecha de reporte las cuales fueron usadas en la estimación de intereses futuros.

en miles de pesos mexicanos	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2017</b>				
Cuentas por pagar	\$ 112,875	\$ -	\$ -	\$ 112,875
Cuentas por pagar compañías afiliadas	98,895	-	-	98,895
Principal de la deuda a largo plazo	34,241	14,954,362	-	14,988,603
Intereses	469,507	847,355	196,693	1,513,555
Depósitos en garantía	-	209,686	82,154	291,840
<b>31 de diciembre de 2016</b>				
Cuentas por pagar	\$ 54,904	\$ -	\$ -	\$ 54,904
Cuentas por pagar compañías afiliadas	110,111	-	-	110,111
Principal de la deuda a largo plazo	4,415,625	10,721,137	-	15,136,762
Intereses	462,817	615,694	307,683	1,386,194
Depósitos en garantía	-	293,452	722	294,174

### **Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado**

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

### **Riesgo Financiero**

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

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

Una disminución en el valor de mercado de los activos de FIBRAPL también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que FIBRAPL obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos

activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que FIBRAPL proporcione una garantía colateral al pago de sus préstamos.

#### Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión

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

% de Variación	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (1,452,490)	(3.34%)
0.25% decremento	\$ 1,596,617	3.67%

#### **Riesgo de tasa de interés**

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control de FIBRAPL. El riesgo de tasa de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, FIBRAPL puede contratar en el futuro líneas de crédito o préstamos con tasas de interés variable. En la medida que FIBRAPL contrate endeudamiento a tasas variables, FIBRAPL estará expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés. FIBRAPL puede utilizar instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2017, los contratos de deuda con tasa de interés variable que FIBRAPL tiene son crédito no garantizado con Citibank y la línea de crédito.

#### Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable

Para la porción de \$5.0 millones de dólares estadounidenses del crédito de Citibank que no está cubierta por los swaps y los préstamos de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2017, FIBRAPL ha calculado una variación de +/- 0.25% en la tasa de interés que puede aumentar o disminuir el gasto de interés anual como sigue:

% Variación	Impacto en el estado de resultados integrales	
0.25% incremento	\$	8,881
0.25% decremento	\$	(8,881)

### **Riesgo Cambiario**

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos y la moneda funcional de FIBRAPL, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de FIBRAPL, incluyendo 70.6% y 75.6% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 100% y 98% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente, están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de FIBRAPL considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 170,354	\$ 131,936
Cuentas por cobrar	19,608	18,720
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	23,782	89,039
Pagos anticipados	480	216
	214,224	239,911
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar	67,574	449
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	970	8,221
Depósitos en garantía	31,263	24,064
	99,807	32,734
<b>Posición en moneda extranjera</b>	<b>\$ 114,417</b>	<b>\$ 207,177</b>

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y el tipo de cambio promedio de los años son los siguientes:

tipo de cambio	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Dolares estadounidenses vs pesos mexicanos	19.7354	20.6194
Promedio por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016	18.9214	18.6728

### Análisis de sensibilidad de la moneda extranjera

Como se mencionó anteriormente, la moneda funcional es el dólar estadounidense por lo que el riesgo cambiario está representado por pesos mexicanos. La administración de FIBRAPL considera que el riesgo de la exposición en moneda extranjera disminuye, ya que la mayoría de sus transacciones son realizadas en dólares estadounidenses incluyendo el 70.6% de los contratos de arrendamientos y 100% de su deuda en 2017 y no requiere un análisis adicional.

### **Inflación**

La mayoría de los arrendamientos de FIBRAPL contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple net", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 97.3% y 96.8%, respectivamente.

## **16. Valores razonables de activos y pasivos**

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

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

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

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

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

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se

clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2016							
	Saldo				Valor de mercado			
	Designados a valor de mercado	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros cuantificados a valor de mercado</b>								
Propiedades de inversión	\$ 45,064,110	\$ -	\$ -	\$ 45,064,110	\$ -	\$ -	\$ 45,064,110	\$ 45,064,110
Tasa de interés Swap	42,492	-	-	42,492	-	-	42,492	42,492
	<b>\$ 45,106,602</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 45,106,602</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 45,106,602</b>	<b>\$ 45,106,602</b>
<b>Activos financieros no cuantificados a valor de mercado</b>								
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ -	\$ 370,909	\$ -	\$ 370,909	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	50,457	-	50,457	-	-	-	-
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	-	141,348	-	141,348	-	-	-	-
Pagos anticipados	-	2,965	-	2,965	-	-	-	-
Otros activos	-	43,753	-	43,753	-	-	-	-
	<b>\$ -</b>	<b>\$ 609,432</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 609,432</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado</b>								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 54,904	\$ 54,904	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	110,111	110,111	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	15,191,220	15,191,220	-	15,293,096	-	15,293,096
Depósitos en garantía	-	-	294,174	294,174	-	-	-	-
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 15,650,409</b>	<b>\$ 15,650,409</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 15,293,096</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 15,293,096</b>

FIBRAPL no ha hecho transferencias entre los niveles de valor razonable durante el período.

## 17. Compromisos y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2017, FIBRAPL no tiene compromisos o contingencias salvo lo que se revela en las notas a los estados financieros.

## 18. Información de partes relacionadas

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

### a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFI en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, la que se paga anualmente en forma de CBFI, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de restricción, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado entre el 4 de junio de 2016 al 3 de junio de 2017. Teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre sobre el desempeño futuro de los CBFI. FIBRAPL no ha registrado gasto o pasivo alguno al 31 de diciembre de 2017.
- 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. Otras compañías afiliadas**

El 23 de agosto de 2016 el Comité Técnico de FIBRAPL aprobó el pago de costos de mantenimiento incurrido en sus propiedades por compañías afiliadas de Prologis a partir del 1 de junio de 2016. Dichos costos incluyen principalmente el sueldo de empleados de mantenimiento más un margen adicional de 1.5%. Hasta el 1 de junio de 2016, FIBRAPL había estado pagando a un tercero no afiliado por estos servicios.

**c. Cuentas por pagar compañías afiliadas**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Comisión por administración de activos	\$ 80,445	\$ 81,465
Comisión por administración de propiedades	18,450	27,673
Costos por mantenimiento	-	51
Comisión por desarrollo	-	922
	<b>\$ 98,895</b>	<b>\$ 110,111</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la comisión por administración de activos, la comisión por administración de propiedades y la comisión por desarrollo se adeudan al Administrador, mientras que los costos por mantenimiento se adeudan a compañías afiliadas del administrador.



d. **Operaciones con partes relacionadas**

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Adquisición de propiedades	\$ 545,552	\$ 2,171,887
Reembolso de capital	\$ 323,644	\$ 545,937
Dividendos	\$ 323,144	\$ 30,865
Comisiones por administración de activos	\$ 306,980	\$ 294,170
Comisiones por administración de propiedades	\$ 103,715	\$ 98,950
Comisiones por arrendamiento	\$ 25,490	\$ 36,951
Comisiones por desarrollo	\$ 10,958	\$ 13,510
Costos por mantenimiento	\$ 9,528	\$ 3,383
Cuota por incentivos*	\$ 139,162	\$ -

*\*Pagados mediante la emisión de CBFÍ's. Ver nota 14*

19. **Actividades de cobertura**

**Swap de tasa de interés**

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

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL adquirió swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fija del 1.0635% 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 tasa 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 2017 por \$84.3 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

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

Intitución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Valor razonable al 31 de diciembre de 2017	Valor razonable al 31 de diciembre de 2016
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100	\$ 25,209	\$ 17,101
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	37,632	25,391
Bank of Nova Scotia	18 de Octubre de 2017	18 de Octubre de 2020	75	10,723	-
HSBC Bank USA	18 de Octubre de 2017	18 de Octubre de 2020	75	10,755	-
				<b>\$ 84,319</b>	<b>\$ 42,492</b>

\* (en millones de dólares estadounidenses)

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

#### *Forwards de tipo de cambio*

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

El 7 de febrero de 2017 FIBRAPL negoció forwards de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

El 31 de diciembre de 2017 FIBRAPL obtuvo una pérdida realizada en forward de tipo de cambio con la terminación de este contrato.

## 20. Eventos subsecuentes

El 7 de febrero de 2018 FIBRAPL pago \$ 7.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$131.0 millones de pesos mexicanos). Del préstamo en dólares con Citibank N.A.

## 21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de febrero de 2018, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

\* \* \* \* \*