



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

**Estados financieros al 31 de diciembre
de 2019 y 2018 y por los años
terminados en esas fechas**

Contenido

Página

Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros	1
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018	5
Estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018	6
Estados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018	7
Estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018	8
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas	9 - 48

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable 1721

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valuación de las propiedades de inversión (\$44,611,642)

Ver notas 12 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión representan el 99% de los activos totales en el estado de posición financiera que incluyen 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 una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.</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"> • Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación y eficacia operativa de los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos. • Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo. • Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. • Evaluamos la razonabilidad de los flujos de efectivo proyectados y, mediante la participación de nuestros especialistas, la metodología de valuación y las tasas de descuento y capitalización utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles. • Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2019 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando 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 Desal S. C.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 12 de febrero de 2020.

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 182,792	\$ 339,276
Cuentas por cobrar netas	8	56,870	66,167
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	9	10,301	171,082
Pagos anticipados	10	3,295	2,160
Activos destinados para venta	11	-	1,230,502
		253,258	1,809,187
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12	44,611,642	45,727,051
Otras propiedades de inversión	13	10,778	-
Instrumentos de cobertura	19	-	77,201
Opciones de tipo de cambio	19	7,338	-
Otros activos		43,386	47,713
		44,673,144	45,851,965
Total de activo		\$ 44,926,402	\$ 47,661,152
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 69,159	\$ 121,559
IVA por pagar		356	-
Cuentas por pagar compañías afiliadas	18	49,161	52,476
Porción circulante de la deuda a largo plazo	14	29,298	23,726
Pasivos relacionados con activos destinados para venta		-	6,815
		147,974	204,576
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	14	14,522,030	16,464,638
Depósitos en garantía		280,342	292,761
Instrumentos de cobertura	19	61,683	-
		14,864,055	16,757,399
Total de pasivo		15,012,029	16,961,975
Capital:			
Tenedores de CBFi	15	14,124,954	13,952,327
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		15,789,419	16,746,850
Total de capital		29,914,373	30,699,177
Total de pasivo y capital		\$ 44,926,402	\$ 47,661,152

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de resultados integrales

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2019	2018
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		\$ 3,383,106	\$ 3,279,632
Recuperación de gastos por arrendamientos		371,620	335,639
Otros ingresos por arrendamiento		70,039	58,212
		3,824,765	3,673,483
Costos y gastos:			
Gastos de operación:			
Operación y mantenimiento		241,922	203,211
Servicios públicos		45,808	55,833
Honorarios de administración de propiedades	18	114,491	109,224
Impuesto predial		72,514	67,058
Gastos de operación no recuperables		48,862	38,548
		523,597	473,874
Utilidad bruta	3u	3,301,168	3,199,609
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	12	(275,835)	(1,074,444)
Comisión por administración de activos	18	338,503	328,175
Cuota por incentivo	18	172,627	205,364
Honorarios profesionales		34,034	52,125
Costo financiero		730,576	699,747
Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		18,638	(4,027)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		35,494	29,566
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	19	13,274	6,159
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	19	1,450	9,100
Utilidad cambiaria, neta		(15,424)	(37,502)
Impuestos no recuperables		77,777	-
Otros gastos generales y administrativos		10,861	13,143
		1,141,975	227,406
Utilidad neta		2,159,193	2,972,203
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		1,453,670	142,158
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	19	136,202	9,271
		1,589,872	151,429
Utilidad integral del período		\$ 569,321	\$ 2,820,774
Utilidad por CBFi	7	\$ 3.34	\$ 4.63

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de cambios en el capital contable

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

en miles de pesos mexicanos	Nota	Capital de los tenedores de CBFI	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2018		\$ 13,746,963	\$ 9,373,971	\$ 6,013,148	\$ 29,134,082
Dividendos	15	-	-	(1,461,043)	(1,461,043)
CBFIs emitidos		205,364	-	-	205,364
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(142,158)	-	(142,158)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés		-	(9,271)	-	(9,271)
Utilidad neta		-	-	2,972,203	2,972,203
(Pérdida) utilidad integral del período		-	(151,429)	2,972,203	2,820,774
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177
Dividendos	15	-	-	(1,526,752)	(1,526,752)
CBFIs emitidos		172,627	-	-	172,627
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	(1,453,670)	-	(1,453,670)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés		-	(136,202)	-	(136,202)
Utilidad neta		-	-	2,159,193	2,159,193
(Pérdida) utilidad integral del período		-	(1,589,872)	2,159,193	569,321
Saldos al 31 de diciembre de 2019		\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de flujo de efectivo

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

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 2,159,193	\$ 2,972,203
<i>Ajustes por:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	(275,835)	(1,074,444)
Cuota por incentivo	172,627	205,364
Reserva para cuentas incobrables	17,430	12,120
Costos financieros	730,576	699,747
Pérdida (ganancia) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	18,638	(4,027)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	1,450	8,995
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	13,274	6,264
Instrumentos de cobertura	(13,080)	(15,255)
Pérdida cambiaria no realizada, neta	(2,088)	(34,996)
Nivelación de renta	(33,498)	(61,273)
Impuestos no recuperables	77,777	-
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(8,133)	(34,067)
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	83,004	(97,529)
Pagos anticipados	(1,135)	(560)
Otros activos	4,327	(2,473)
Cuentas por pagar	(67,792)	8,684
IVA por pagar	356	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(3,315)	(46,419)
Depósitos en garantía	(19,234)	7,736
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,854,542	2,550,070
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(87,593)	(1,615,000)
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión	1,363,020	-
Costo relacionado con la disposición de propiedades de inversión	(15,310)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(479,742)	(458,269)
Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de inversión	780,375	(2,073,269)
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados*	(1,526,752)	(1,461,042)
Préstamos obtenidos	1,736,006	4,295,993
Pago de préstamos	(3,097,965)	(2,675,521)
Intereses pagados*	(712,810)	(662,329)
Efectivo utilizado para la extinción anticipada de la deuda	-	(12,212)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(3,601,521)	(515,111)
Incremento (disminución) en efectivo neta	33,396	(38,310)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(189,880)	6,222
Efectivo al principio del periodo	339,276	371,364
Efectivo al final del periodo	\$ 182,792	\$ 339,276
Transacciones que no requirieron recursos:		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	\$ 4,484,364	\$ 2,584,233
CBFis emitidos	172,627	205,364
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ 4,656,991	\$ 2,789,597

*FIBRAPL ha elegido clasificar los flujos de efectivo por pago de intereses y dividendos pagados como actividades de financiamiento.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por los años terminados en esas fechas

En miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal - FIBRA Prologis ("FIBRAPL") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución), celebrado entre Prologis Property México, S. A. de C. V., como fideicomitente, y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario. El 14 de diciembre de 2017, FIBRAPL completó la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple aprobado por el Comité Técnico en septiembre 2017.

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

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

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

De acuerdo con la Ley de Instituciones de Crédito, un fideicomiso debe nombrar un comité técnico bajo las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso. En este sentido, antes de su oferta pública, FIBRAPL nombró a su comité técnico (el “Comité Técnico”), que está a cargo de las siguientes actividades: (i) supervisar el cumplimiento de las directrices, políticas, controles internos y prácticas de auditoría, revisar y aprobar la auditoría e informes de FIBRAPL, (ii) tomar ciertas decisiones relacionadas con la administración, particularmente en el caso de un posible conflicto con los gerentes o sus afiliadas, y (iii) supervisar el establecimiento de controles internos y el mecanismo para verificar que cada deuda contratada por FIBRAPL cumple con las normas y reglamentos aplicables de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”). El comité técnico cuenta actualmente con siete miembros, la mayoría de los cuales son independientes.

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)		Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:						
	29-octubre-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$	190.5	\$ 10.0
	29-julio-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		190.7	10.0
	24-abril-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		246.2	13.0
	14-marzo-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		135.3	7.0
	6-febrero-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		305.3	16.0
	6-febrero-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +235bps		5,533.9	290.0
Total préstamos				\$	6,601.9	\$ 346.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)		Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:						
	29-noviembre-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$	196.1	\$ 10.0
	15-agosto-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		195.7	10.0
	29-mayo-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		57.5	3.0
	8-mayo-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		190.5	10.0
	10-abril-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		132.5	7.0
	28-marzo-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		869.4	45.0
	28-marzo-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		251.2	13.0
	6-marzo-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		57.8	3.0
	28-febrero-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		249.9	13.0
	25-febrero-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		134.0	7.0
	11-febrero-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		38.2	2.0
	6-febrero-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		667.9	35.0
	6-febrero-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps		4,866.0	255.0
	23-enero-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps		57.4	3.0
Total pagos				\$	7,964.1	\$ 416.0

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

ii. Adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión:

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Santa María I	20-diciembre-2019	México	41,779	\$ 96.3	\$ 5.1
Total adquisiciones				\$ 96.3	\$ 5.1
Disposiciones:					
Ramon Rivera Lara Industrial Center #1	10-abril-2019	Juárez	125,216	\$ 117.6	\$ 6.2
Ramon Rivera Lara Industrial Center #2	10-abril-2019	Juárez	66,706	72.8	3.8
El Salto Distribution Center #1	22-marzo-2019	Guadalajara	355,209	408.7	21.6
El Salto Distribution Center #2	22-marzo-2019	Guadalajara	67,812	71.9	3.8
Corregidora Distribution Center	22-marzo-2019	Guadalajara	95,949	87.0	4.6
Saltillo Industrial Center #1	22-marzo-2019	Monterrey	71,868	73.7	3.9
Monterrey Center #4	22-marzo-2019	Monterrey	120,000	142.3	7.5
Monterrey Center #5	22-marzo-2019	Monterrey	127,500	129.5	6.9
Monterrey Airport Industrial Center #1	22-marzo-2019	Monterrey	96,309	124.1	6.6
San Carlos Center #1	22-marzo-2019	Juárez	139,673	155.1	8.2
				1,382.7	73.1
Mejoras a las propiedades de inversión reembolsadas al comprador				(20.8)	(1.1)
Total disposiciones después del reembolso de mejoras a las propiedades de inversión				\$ 1,361.9	\$ 72.0

iii. Distribuciones:

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Distribuciones:					
Dividendos	17-octubre-2019	\$ 384.8	\$ 20.0	0.5969	0.0310
Dividendos	19-julio-2019	380.0	20.0	0.5895	0.0310
Dividendos	22-abril-2019	377.4	20.0	0.5854	0.0310
Dividendos	22-marzo-2019	359.5	18.7	0.5964	0.0310
Dividendos	13-marzo-2019	25.0	1.3	0.5964	0.0310
Total distribuciones		\$ 1,526.7	\$ 80.0		

iv. CBFI:

FIBRAPL está obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFI, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el periodo comprendido entre el 5 de junio del 2018 y el 4 de junio de 2019, FIBRAPL generó una cuota por incentivo por \$172.6 millones de pesos mexicanos (\$8.7 millones de dólares estadounidenses), basada en el desempeño de los CBFI. Como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores del 2 de julio de 2019 se aprobó al Administrador para recibir la cuota por incentivos por 4,511,692 CBFI. Los CBFI emitidos al Administrador están sujetos a un periodo de bloqueo de seis meses establecidos en el Contrato. Ver nota 15.

2. Bases de presentación

- a. **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).

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense. Toda la información financiera presentada en pesos, ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercanos.
- c. **Juicios y estimaciones críticas** - 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. Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

Las valoraciones se basan en diversas hipótesis en cuanto a la tenencia, arrendamiento, el urbanismo, la condición y la reparación de edificios y sitios, incluyendo suelo y la contaminación de las aguas subterráneas, así como las mejores estimaciones de utilidad neta, las rentas de reversión, períodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.

ii. Pasivos financieros a valor razonable

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

iii. Método de adquisición de activos

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 2019 y 2018, por FIBRAPL, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

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

- e. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 14. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han aplicado consistentemente aplicadas en los periodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

-Nuevos requerimientos actuales: La tabla a continuación enumera los cambios recientes a las normas que se adoptaran en los periodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2019

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1 de enero del 2019	IFRS 16 arrendamientos
	IFRIC 23 Incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta
	Funciones de prepago con compensación negativa
	Mejoras anuales a IFRSs 2015-2017 ciclo (enmiendas a IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 y IAS 23)

Al 31 de diciembre de 2019, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

A continuación, se enlista las políticas contables significativas, los detalles están disponibles en las páginas que siguen.

a. Moneda extranjera

- i.- 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 ("ORI") y son acumuladas en el capital contable.

b. Ingresos por contratos de clientes

IFRS15 establece principios para contabilizar la naturaleza, cantidad, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y flujos de efectivo que surgen de los contratos de una entidad con los clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio y tiene la capacidad de dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o del servicio. La norma reemplaza a la NIC 18 *Ingresos* y la NIC 11 *Contratos de construcción e interpretaciones relacionadas*.

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

La recuperación de gastos por arrendamientos incluye principalmente los ingresos de las recuperaciones de impuestos a la propiedad, servicios públicos, seguros y mantenimiento de áreas comunes de acuerdo con los contratos de arrendamiento; Otros ingresos por arrendamiento incluyen principalmente cargos por demora.

c. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL incluyen:

- ingresos por intereses;
- gastos por intereses;

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos o recibos futuros estimados en efectivo a través de la vida esperada del instrumento financiero para:

- el importe bruto en libros del activo financiero; ó
- el costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular los ingresos y gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al importe bruto en libros del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

d. 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% para todo el país con excepción de la zona fronteriza donde la tasa es del 8% desde principios de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL registró una ganancia fiscal de \$2,444.0 millones de pesos mexicanos, que serán totalmente distribuidos a los tenedores de CBFi conforme a la actual Ley del ISR en México.

El 27 de diciembre de 2018, FIBRAPL firmó un contrato de compraventa bajo condiciones suspensivas de un portafolio industrial de ocho propiedades a un valor razonable de \$1,230.5 millones de pesos mexicanos. El resultado fiscal de dicha disposición fue de \$491.4 millones de pesos mexicanos, que acumuló a la distribución operativa del resultado fiscal de FIBRAPL.

e. Otras cuentas por cobrar e Impuesto al Valor Agregado por recuperar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos por impuestos a favor son principalmente el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue originado por la adquisición de las propiedades de inversión. FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores.

f. 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 2019 y 2018, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

g. Activos destinados para venta

Las propiedades de inversión se clasifican como destinadas para venta si es muy probable que se recupere el valor en libros principalmente mediante la transacción de venta en lugar a través de su uso continuo, el activo está disponible para venta inmediata en su estado actual sujeta solo a los términos para la venta y se considera altamente probable que ocurra dentro de los próximos doce meses. El valor de los activos destinados para venta generalmente se determina eligiendo el que resulte menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta.

h. Propiedades de inversión y otras 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.

Los ingresos percibidos por renta provenientes de las propiedades de inversión se reconocen como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento otorgados se reconocen como parte integral del alquiler, durante el plazo del arrendamiento.

Cuando las propiedades de inversión son clasificadas como mantenidas para venta dichas propiedades ya no se valoran como propiedades de inversión.

Para efectos de presentación y mejor entendimiento, FIBRAPL ha presentado en el Estado de posición financiera, por separado en "*Otras propiedades de inversión*" las propiedades distintas a las industriales.

i. Disposiciones de propiedades de inversión

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

j. 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.

k. 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.

l. 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 6.

m. Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FIBRAPL se convierte en parte a las disposiciones contractuales de los instrumentos e inicialmente se miden a valor razonable. El costo de operación que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de los activos y pasivos financieros (diferentes de activos y pasivos financieros a valor razonable a través de los estados de resultados integrales) se agregan a o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, según el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de operación son directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable a través de los estados de resultados integrales.

ii. Clasificación y medición subsecuente

Activos de financiamiento

Al reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a costo amortizado, FVOCI -inversión en deuda; FVOCI -inversión de capital; o FVTPL.

Los activos financieros no se reclasifican subsecuente a su reconocimiento inicial salvo que FIBRAPL cambie su modelo comercial para administrar activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la nueva categoría al momento en que ocurre el cambio de modelo comercial.

Un activo financiero se mide a costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones y no se clasifica como medido a valor razonable a través de ingreso:

- Se tiene dentro del modelo comercial cuyo objetivo es contar con activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales dan lugar en fechas especificadas a flujos de efectivos que son exclusivamente pagos de principal e intereses del monto principal pendiente. (Solo Pago de Principal e Intereses, o SPPI por sus iniciales)

Todos los activos financieros no clasificados como costo amortizado o valor razonable a través de la utilidad integral (Other comprehensive income "OCI", por sus siglas en inglés) como se describe arriba se miden a valor razonable a través de los resultados integrales. Esto incluye todos los activos financieros derivados (ver Nota 19). Al reconocimiento inicial, FIBRAPL puede irrevocablemente designar un activo financiero que de otra forma cumple con los requisitos a medirse a costo amortizado o a valor razonable a través de OCI como a valor razonable a través de los resultados integrales si al hacerlo elimina o de forma importante reduce una discrepancia contable que de otra forma surgiría.

Activos financieros -Valoración de modelo comercial

FIBRAPL realiza una valoración del objetivo del modelo comercial en el que el activo financiero se mantiene a nivel de portafolio ya que esto refleja de mejor manera la forma en que el negocio se administra y la información se proporciona a la administración. La información considerada incluye:

- las políticas y objetivos declarados para el portafolio y a la operación de estas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se centra en obtener ingresos por interés contractual, mantener un perfil de tasa de interés particular, coincidir la duración de los activos financieros a la duración de cualquier pasivo relacionado o salidas de efectivo esperados o realizar los flujos de efectivo a través de la venta de activos;
- como el desempeño del portafolio se evalúa y reporta a la administración de FIBRAPL;
- los riesgos que afectan el desempeño del modelo comercial (y activos financieros que se tiene dentro de ese modelo comercial) y cómo se gestionan los riesgos;
- como los gerentes del negocio son compensados -ej., si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o los flujos de efectivo contractuales cobrados; y
- la frecuencia, volumen y oportunidad de las ventas de activos financieros en periodos anteriores, los motivos de dichas ventas y las expectativas acerca de las futuras actividades de ventas.

La transferencia de activos financieros a terceros en operaciones que no califican para desreconocimiento no se consideran ventas para este propósito, consistente con el continuo reconocimiento de FIBRAPL de los activos.

Los activos financieros se tienen para comercializar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden a valor razonable a través de los resultados integrales.

Activos financieros -Valoración de si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses.

Para los propósitos de esta valoración, “principal” se define como el valor razonable de los activos financieros al reconocimiento inicial. “Intereses” se define como la contraprestación por el valor del dinero a través del tiempo y por el riesgo de crédito relacionado con el monto principal pendiente durante un periodo particular de tiempo y para otros riesgos y costos de préstamo básicos (ej., riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ingreso.

Al valorar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, FIBRAPL considera que los términos contractuales del instrumento. Esto incluye valorar si los activos financieros contienen un plazo contractual que puede cambiar la oportunidad o el monto de los flujos de efectivo contractuales de forma que no cumpliría con esta condición.

Al realizar esta valoración, FIBRAPL considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto u oportunidad de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pre-pago y extensión; y
- términos que limiten la demanda de FIBRAPL por flujos de efectivo de activos especificados (ej., características de no recurso).

Una característica de pre-pago es consistente con el criterio de solamente para pagos de principal e intereses si el monto del pre-pago substancialmente representa montos insolutos de principal e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Adicionalmente, para los activos financieros que se adquieren a un descuento o prima a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pre-pago a un monto que sustancialmente represente el valor nominal contractual más intereses contractuales devengados (pero insolutos) (que también puede incluir compensación razonable adicional por terminación anticipada) se trate como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pre-pago es insignificante al reconocimiento inicial.

Activos financieros -Medición subsecuente y ganancias y pérdidas

Activos financieros	Medición subsecuente y ganancias y pérdidas
Activos financieros a FVTPL	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias o pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros -Clasificación, medición subsecuente y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medición a costo amortizado o a FVTPL. Un pasivo financiero se clasifica como a FVTPL si se clasifica como designado para operaciones bursátiles, es un derivado o es designado como tal al reconocimiento inicial; los pasivos financieros a FVTPL se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto de interés, se reconoce en los resultados integrales. Otros pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, gasto financiero y ganancias y pérdidas de tipo de cambio y pérdidas en resultados integrales, cualquier ganancia o pérdida al desreconocimiento también se reconoce en resultados integrales.

iii. Desreconocimiento

Activos financieros

FIBRAPL desreconoce un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de los activos financieros vence, o si transfiere los derechos de recibir flujos de efectivo contractuales en una operación en la que sustancialmente todos los riesgos y recompensas de titularidad del activo financiero se transfieren o en la que FIBRAPL ni transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y recompensas de titularidad y no retiene control del activo financiero.

Pasivos financieros

FIBRAPL desreconoce un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se liberan o cancelan o vencen. FIBRAPL también desreconoce un pasivo financiero cuando sus términos de modifican y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente diferentes, en cuyo caso un pasivo financiero nuevo en base a los términos modificados se reconoce a valor razonable.

Al desreconocimiento de un pasivo financiero, la diferencia entre el valor en libros extinguido y la contraprestación pagada (incluidos activos no monetarios transferidos o pasivos asumidos) se reconocen en resultados integrales.

iv. Compensación

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de posición financiera cuando y solo cuando FIBRAPL actualmente tiene el derecho legalmente aplicable de compensar las cantidades y tiene la intención ya sea de liquidarlos sobre una base neta o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura

Instrumentos financieros y contabilidad de cobertura

FIBRAPL tiene instrumentos financieros derivados para cubrir sus exposiciones de riesgo de tipo de cambio y tasa de interés.

Los instrumentos financieros derivados inicialmente se miden a valor razonable. Subsecuente con el reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados se miden a valor razonable, y los cambios en los mismos generalmente se reconocen en resultados integrales.

FIBRAPL designa ciertos instrumentos derivados de swaps como instrumentos de cobertura para cubrir su exposición a tasa de interés que califican para contabilidad de cobertura de flujo de efectivo. Los derivados se reconocen inicialmente a valor razonable y cualquier costo de operación directamente atribuible se reconoce en resultados integrales según se incurre. Subsecuente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados se miden a valor razonable, cualquier cambio en los mismos generalmente se reconocen en resultados integrales. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados se reconocen de inmediato en los resultados del periodo. Ver nota 19.

n. 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.

o. Provisiones

Las provisiones para demandas legales y otras obligaciones 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. Las provisiones para pérdidas de operaciones futuras no se reconocen. 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.

p. Distribuciones pagadas y por pagar

Las provisiones para distribuciones por 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.

q. 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.

r. Utilidad integral del período

FIBRAPL presenta los costos y gastos ordinarios sobre una base combinada de función y naturaleza, lo que hace posible reflejar los niveles de ganancias, reportando así información más completa.

El estado de resultados integrales (“OCI”) 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRAPL presenta como otras partidas integrales el efecto de conversión de su moneda funcional a la moneda de reporte y la ganancia 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.

s. Resultado por CBFi

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

t. Capital contribuido

Los CBFi 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 CBFi con los que se relacionan dichos costos.

u. Utilidad bruta

La utilidad bruta es el resultado generado de las actividades de FIBRAPL que producen los ingresos principales, así como de otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operativas. La utilidad bruta excluye principalmente el resultado de la valuación de propiedades de inversión, comisión por administración de activos, cuota por incentivo, costos financieros, comisión por no utilización de la línea de crédito y los resultados cambiarios netos.

v. Medición de valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o pagar para transferir un pasivo en una operación ordenada entre los participantes de mercado en la fecha de medición en el principal o, en su ausencia, el mercado con mayor ventaja al que FIBRAPL tiene acceso en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

Un número de las políticas contables de FIBRAPL y divulgaciones requieren la medición de valor razonable, tanto para activos y pasivos financieros y no financieros, ver nota 2.c.i y 2.c.ii.

Cuando uno está disponible, FIBRAPL mide el valor razonable de un instrumento utilizando el precio cotizado en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado considerado como activo si las operaciones para el activo o pasivo tienen lugar con suficiente frecuencia y volumen para proporcionar información de precio continuamente.

Si no existe un precio cotizado en un mercado activo, entonces FIBRAPL utiliza técnicas de valuación que maximice el uso de los inputs observables relevantes y minimice el uso de inputs inobservables. La técnica de valuación elegida incorpora todos los factores que los participantes del mercado toman en cuenta al darle precio a una operación.

Si un activo o pasivo medido a valor razonable tiene un precio ofertado y precio de venta, entonces FIBRAPL mide los activos y posiciones largas a precio ofertado y pasivos y posiciones cortas a precio de venta.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero al reconocimiento inicial normalmente es el precio de la operación por ejemplo, el valor razonable de una contraprestación dada o recibida. Si FIBRAPL determina que el valor razonable al reconocimiento inicial difiere del precio de la operación y el valor razonable no consta ni por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni en una técnica de valuación para la cual no hay inputs inobservables que se consideren importantes en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente a valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable al reconocimiento inicial y el precio de operación. Subsecuentemente, esa diferencia se reconoce en resultados sobre una base adecuada durante la vida del instrumento pero a más tardar cuando la valuación es plenamente soportada por datos de mercado observables o la operación de cierre.

4. Normas emitidas pero aún no vigentes

Algunas normas son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2020 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, FIBRAPL no las ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros.

No se espera que las siguientes normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros FIBRAPL.

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1 de enero del 2020	Modificaciones referentes al marco conceptual en normas IFRS
	Definición de negocio (Modificaciones a IAS y IAS 8)
	Definición de materialidad (Modificaciones a IAS 1 and IAS 8)
Adopciones opcionales disponibles / fecha de entrada en vigor diferida indefinidamente	Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociado (Modificaciones a IFRS 10 y IAS 28)

5. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento con periodos de arrendamiento mayores a un año, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2019 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2020	\$ 3,088,904
2021	2,709,935
2022	2,200,486
2023	1,717,241
2024	1,249,195
Años posteriores	2,831,546
	\$ 13,797,307

6. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2019 y 2018. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,618,893	\$ 1,395,740	\$ 1,108,507	\$ 986,101	\$ 1,037,064	\$ 691,930	\$ -	\$ 8,838,235
Edificios	14,475,573	5,582,961	4,434,027	3,944,408	4,148,255	2,767,718	-	35,352,942
	18,094,466	6,978,701	5,542,534	4,930,509	5,185,319	3,459,648	-	44,191,177
Nivelación de renta	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	-	420,465
Total de propiedades de inversión	\$ 18,221,192	\$ 7,039,518	\$ 5,613,494	\$ 5,007,873	\$ 5,229,625	\$ 3,499,940	\$ -	\$ 44,611,642
Otras propiedades de inversión	\$ 10,778	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,778
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,363,829	\$ 746,367	\$ 1,266,918	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,174,214	\$ 14,551,328

Al 31 de diciembre de 2018								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,719,447	\$ 1,437,932	\$ 1,116,282	\$ 992,039	\$ 1,055,230	\$ 743,581	\$ -	\$ 9,064,511
Edificios	14,877,782	5,751,731	4,465,131	3,968,156	4,220,922	2,974,324	-	36,258,046
	18,597,229	7,189,663	5,581,413	4,960,195	5,276,152	3,717,905	-	45,322,557
Nivelación de renta	153,202	45,932	55,510	62,066	41,450	46,334	-	404,494
Total de propiedades de inversión	\$ 18,750,431	\$ 7,235,595	\$ 5,636,923	\$ 5,022,261	\$ 5,317,602	\$ 3,764,239	\$ -	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta	\$ -	\$ 643,753	\$ 444,239	\$ -	\$ -	\$ 142,510	\$ -	\$ 1,230,502
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,717,257	\$ 977,274	\$ 1,445,534	\$ -	\$ -	\$ 113,384	\$ 12,234,915	\$ 16,488,364

7. Utilidad por CBFI

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ 3.34	\$ 4.63
Utilidad neta del periodo	2,159,193	2,972,203
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	\$ 647,282	\$ 642,222

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL tuvo 649,185,514 CBFI en circulación y 4,511,692 emitidos al Administrador el 11 de diciembre de 2019. Ver nota 15.

8. Cuentas por cobrar

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

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

9. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto al valor agregado	\$ -	\$ 124,632
Otras cuentas por cobrar	10,301	46,450
	\$ 10,301	\$ 171,082

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero. Dichos pagos son reconocidos como parte de gastos a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores en el extranjero. Si FIBRAPL tiene la expectativa de ser reembolsados, el monto se registra como otras cuentas por cobrar.

Durante el año, FIBRAPL reconoció un cargo por \$77.7 millones de pesos relacionados con impuestos no recuperables. Aproximadamente la mitad era IVA, no relacionado a la adquisición de inmuebles, y el restante era retención de

impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero. Ambos cargos son no recuperables.

10. Pagos anticipados

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto predial	\$ -	\$ 7
Seguros	601	1,274
Otros pagos anticipados	2,694	879
	\$ 3,295	\$ 2,160

11. Activos destinados para venta

El 27 de diciembre de 2018 FIBRAPL firmó un contrato de compraventa bajo condiciones suspensivas de un portafolio industrial de ocho propiedades localizadas en los mercados de Guadalajara, Monterrey y Juárez, con un área arrendable de 1.07 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$1,230.5 millones, que fueron vendidas el 22 de marzo de 2019 por un monto de \$1,171.5 millones.

12. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$275,835 y \$1,074,444 por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.

- a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión se integran como sigue:

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

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

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

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

En la tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 SF y un valor razonable de \$309,512.

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

Al 31 de diciembre de 2019, 20 de las propiedades de FIBRAPL están garantizando ciertos préstamos bancarios. Ver nota 14.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$420,465 y \$404,494, respectivamente.

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

i. Técnica de valoración

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

ii. Datos de entrada no observables significativos

	2019	2018
Tasa de ocupación	97.6%	97.4%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 11.3% Promedio ponderado 8.9%	Del 7.0% al 10.0% Promedio ponderado 7.6%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.8% al 9.8% Promedio ponderado 7.5%	Del 6.8% al 9.8% Promedio ponderado 7.7%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo inicial	\$ 45,727,051	\$ 43,932,382
Activos destinados para venta devengados	1,230,502	-
Efecto por conversión de moneda funcional	(1,836,253)	(191,131)
Adquisición de propiedades de inversión	71,222	1,568,565
Otras propiedades de inversión	10,592	46,435
Costos de adquisición	(1,363,020)	-
Disposición de propiedades de inversión	479,742	458,269
Nivelación de rentas	15,971	68,589
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	275,835	1,074,444
Activos destinados para venta	-	(1,230,502)
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051

c) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Gastos capitalizables	\$ 201,113	\$ 183,069
Comisiones por arrendamiento	142,092	114,063
Mejoras a las propiedades de inversión	136,537	161,137
	\$ 479,742	\$ 458,269

13. Otras propiedades de inversión

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

14. Deuda a largo plazo

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

	Párrafo	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 31 de diciembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2018		
					miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	
Citibank (No garantizado) #1	b.	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	-	\$ -	255,000	\$ 5,012,433	
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	c.	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 250bps	-	-	105,000	2,063,943	
Citibank (No garantizado) #2	d.	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	2,830,905	150,000	2,948,490	
Citibank (No garantizado) #3	e.	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	4,246,358	225,000	4,422,735	
Citibank (No garantizado) #4	f.	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,473,083	-	-	
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	a.	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,009,689	53,500	1,051,628	
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	a.	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,009,689	53,500	1,051,628	
					Total	772,000	14,569,724	842,000	16,550,857
Intereses por pagar					1,552	29,298	1,207	23,726	
Costos de emisión de deuda					(2,527)	(47,694)	(4,387)	(86,219)	
					Total de deuda	771,025	14,551,328	838,820	16,488,364
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo					1,552	29,298	1,207	23,726	
Deuda a largo plazo					769,473	\$ 14,522,030	837,613	\$ 16,464,638	

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

Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo

en miles de pesos mexicanos	Saldo inicial	Transacciones que requirieron efectivo				Transacciones que no requirieron efectivo			Al 31 de diciembre de 2019
		Disposiciones de préstamos a largo plazo	(Pagos de préstamo a largo plazo)	(Intereses pagados)	Totales de transacciones en efectivo	Amortizaciones	Revaluación y otros		
Principal	\$ 16,550,857	\$ 1,736,006	\$ (3,097,965)	\$ -	\$ 15,188,898	\$ -	\$ (619,174)	\$ 14,569,724	
Intereses por préstamo	23,726	-	-	(712,810)	(689,084)	693,391	24,991	29,298	
Costo de emisión de deuda	(86,219)	-	-	-	(86,219)	37,185	1,340	(47,694)	
Total préstamo	\$ 16,488,364	\$ 1,736,006	\$ (3,097,965)	\$ (712,810)	\$ 14,413,595	\$ 730,576	\$ (592,843)	\$ 14,551,328	

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

- Este crédito está garantizado por las 20 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por estas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.

- b. Préstamo no garantizado que vence el 18 de diciembre de 2019; sin embargo, FIBRAPL puede extender el vencimiento hasta el 18 de diciembre de 2020. Este préstamo devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base y puede ser ajustada dependiendo la calificación de FIBRAPL. Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL no cuenta con balance en este préstamo.
- c. El 18 de julio de 2017, FIBRAPL renegoció su línea de crédito con Citibank N.A. Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150.0 millones de dólares estadounidenses.

La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para adquisiciones, necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIIE) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL no tiene saldo pendiente en la línea de crédito.

- d. El 18 de julio de 2017, FIBRAPL dispuso \$150 millones de dólares estadounidenses (\$2,830.9 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #2"). Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2020 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.
- e. El 15 de marzo de 2018, FIBRAPL dispuso \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,246.4 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #3"). Este préstamo tiene vencimiento el 15 de marzo de 2022 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

- f. El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290 millones de dólares estadounidenses (\$5,473.1 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #4"). Este préstamo tiene vencimiento el 6 de febrero de 2024 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 235 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 2019, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

15. Capital

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

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

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

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,383,025 CBFi basados en la cuota anual por incentivo, aprobado en la Junta Ordinaria de Tenedores el 26 de junio de 2017.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el total de CBFIs es de 649,185,514 y 644,673,822 respectivamente.

La integración de los CBFIs se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019	
	2019	2018
Emisión de certificados	\$ 17,694,163	\$ 17,521,536
Gastos de colocación	(508,949)	(508,949)
Distribuciones	(3,060,260)	(3,060,260)
	\$ 14,124,954	\$ 13,952,327

16. Administración del riesgo financiero y del capital

Riesgo de Liquidez

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

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

La siguiente tabla detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de los pasivos financieros de acuerdo a la fecha de vencimiento. La tabla incluye tanto principal como intereses devengados y por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés spot al final de la fecha de reporte las cuales fueron usadas en la estimación de intereses futuros.

en miles de pesos mexicanos	Menos de un año		De 1 a 5 años		Más de 5 años		Total
31 de diciembre de 2019							
Cuentas por pagar	\$	69,159	\$	-	\$	-	\$ 69,159
Cuentas por pagar compañías afiliadas		49,161		-		-	49,161
Principal de la deuda a largo plazo		29,298		12,502,652		2,019,378	14,551,328
Intereses		622,931		1,667,913		7,323	2,298,167
Instrumentos de cobertura		2,764		58,919			61,683
31 de diciembre de 2018							
Cuentas por pagar	\$	121,559	\$	-	\$	-	\$ 121,559
Cuentas por pagar compañías afiliadas		52,476		-		-	52,476
Principal de la deuda a largo plazo		23,726		14,337,656		2,103,256	16,464,638
Pasivos relacionados con activos destinados para venta		6,815		-		-	6,815
Intereses		415,971		915,658		100,642	1,432,271

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

Riesgo Financiero

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

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

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

Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión

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

% de variación	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (1,524,873)	(3.45%)
0.25% disminución	\$ 1,663,108	3.76%

Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control de FIBRAPL. El riesgo de tasa de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, FIBRAPL puede contratar en el futuro líneas de crédito o préstamos con tasas de interés variable. En la medida que FIBRAPL contrate endeudamiento a tasas variables, FIBRAPL estará expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés. FIBRAPL ha contratado instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés.

Al 31 de diciembre de 2019, los contratos de deuda con tasa de interés variable que FIBRAPL tiene son crédito no garantizado con Citibank y la línea de crédito.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable no cubierta

Para la porción de \$50.0 millones de dólares estadounidenses del préstamo no garantizado #4 del crédito de Citibank y la línea de crédito con Citibank que no está cubierta por los swaps al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL ha calculado una variación de +/- 0.50% en la tasa de interés que puede aumentar o disminuir el gasto de interés anual como sigue:

Variación %	Impacto en el estado de resultados integrales	
0.50% incremento	\$	4,718
0.50% disminución	\$	(4,718)

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

Para los préstamos no garantizados con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #2, #3 y #4") el total de \$615.0 millones de dólares están cubiertos por los swaps al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL ha calculado una variación de +/- 0.50% en la tasa de interés que puede aumentar o disminuir el gasto de interés anual como sigue:

Variación %	Impacto en el estado de resultados integrales	
0.50% incremento	\$	(251)
0.50% disminución	\$	251

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, la moneda funcional de FIBRAPL, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de FIBRAPL, incluyendo 67.1% y 68.6% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 100% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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	
	2019	2018
Activos		
Efectivo	\$ 104,830	\$ 213,963
Cuentas por cobrar	36,877	51,323
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	-	124,632
Pagos anticipados	259	668
	141,966	390,586
Pasivos		
Cuentas por pagar	51,926	96,302
IVA por pagar	356	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	52,476
Depósitos en garantía	50,862	45,213
	103,144	193,991
Posición en moneda extranjera	\$ 38,822	\$ 196,595

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el tipo de cambio promedio de los años son los siguientes:

tipo de cambio	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Dolares estadounidenses vs pesos mexicanos	18.8727	19.6566
Promedio por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017	19.2597	19.2378

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 67.1% de los contratos de arrendamiento y 100% de su deuda en 2019 y no requiere un análisis adicional.

Riesgo de crédito

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

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

Inflación

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple A", 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 2019 y 2018 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 97.6% y 97.4%, respectivamente.

17. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019							
	Saldo en libros				Valor razonable			
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable								
Propiedades de inversión	\$ 44,611,642	\$ -	\$ -	\$ 44,611,642	\$ -	\$ -	\$ 44,611,642	\$ 44,611,642
Otras propiedades de inversión	10,778	-	-	10,778	-	-	10,778	10,778
Swaps de tasa de interés (*)	7,338	-	-	7,338	-	7,338	-	7,338
	\$ 44,629,758	\$ -	\$ -	\$ 44,629,758	\$ -	\$ 7,338	\$ 44,622,420	\$ 44,629,758
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 182,792	\$ -	\$ 182,792	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	56,870	-	56,870	-	-	-	-
	\$ -	\$ 239,662	\$ -	\$ 239,662	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 69,159	\$ 69,159	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	49,161	49,161	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	14,551,328	14,551,328	-	14,632,144	-	14,632,144
	\$ -	\$ -	\$ 14,669,648	\$ 14,669,648	\$ -	\$ 14,632,144	\$ -	\$ 14,632,144
Pasivos financieros medidos a valor razonable								
Instrumentos de cobertura	\$ -	\$ -	\$ 61,683	\$ 61,683	\$ -	\$ 61,683	\$ -	\$ 61,683
	\$ -	\$ -	\$ 14,669,648	\$ 14,669,648	\$ -	\$ 14,632,144	\$ -	\$ 14,632,144

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

en miles de pesos mexicanos	Saldo en libros				Al 31 de diciembre de 2018			
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Valor razonable			
					Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable								
Propiedades de inversión	\$ 46,957,553	\$ -	\$ -	\$ 46,957,553	\$ -	\$ -	\$ 46,957,553	\$ 46,957,553
Swaps de tasa de interés (*)	77,201	-	-	77,201	-	77,201	-	77,201
	\$ 47,034,754	\$ -	\$ -	\$ 47,034,754	\$ -	\$ 77,201	\$ 46,957,553	\$ 47,034,754
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 339,276	\$ -	\$ 339,276	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	66,167	-	66,167	-	-	-	-
	\$ -	\$ 405,443	\$ -	\$ 405,443	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	-	\$ 121,559	\$ 121,559	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	52,476	52,476	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	16,488,364	16,488,364	-	16,502,776	-	16,502,776
	\$ -	\$ -	\$ 16,662,399	\$ 16,662,399	\$ -	\$ 16,502,776	\$ -	\$ 16,502,776

(*) FIBRAPL mantiene un enfoque de ingreso basado en la valuación de flujos futuros descontados, así como la estimación del valor presente utilizando tasas de descuento, curvas de tasa de interés LIBOR 51M SMP para la estimación del componente variable de dichos flujos y curvas de interés libre de riesgo en dólares estadounidenses para descontarlos.

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

18. Información de partes relacionadas

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

a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.

- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRAPL reconoció un gasto por cuota de incentivos de \$172.6 millones de pesos mexicanos (\$8.7 millones de dólares estadounidenses) y \$205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares estadounidenses) respectivamente.
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
- 5. Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

b. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la comisión por administración de activos, la comisión por administración de propiedades y la comisión por desarrollo se adeudan al Administrador, mientras que los costos por mantenimiento se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

c. Transacciones con compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2019		2018	
Adquisición de propiedades	\$	-	\$	1,568,565
Dividendos	\$	714,894	\$	677,507
Comisiones por administración de activos	\$	338,503	\$	328,175
Comisiones por administración de propiedades	\$	114,491	\$	109,224
Comisiones por arrendamiento	\$	33,251	\$	43,077
Comisiones por desarrollo	\$	6,980	\$	5,499
Cuota por mantenimiento	\$	9,521	\$	5,414
Cuota por incentivos*	\$	172,627	\$	205,364

*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 4,511,692 (\$172.6 millones de pesos mexicanos) en CBFIs emitidos el 11 de diciembre del 2019.

19. Actividades de cobertura

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

Swap de tasa de interés

Al 31 de diciembre del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.7462% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 6 de agosto de 2021 y cubren la exposición a \$240 millones de dólares estadounidenses referentes al préstamo a tasa variable de \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Ver nota 14.

Al 31 de diciembre del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Ver nota 14.

Al 31 de diciembre del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 14.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2019 por (\$61.7) millones de pesos, el efecto anual ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

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

Institución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de diciembre de	
				2019	2018
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	\$ (22,953)	\$ (856)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(22,952)	(850)
Bank of Nova Scotia	18 octubre de 2017	18 octubre de 2020	75.0	(1,382)	19,320
HSBC Bank USA	18 octubre de 2017	18 octubre de 2020	75.0	(1,382)	19,315
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(6,507)	16,126
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(6,507)	24,146
				-\$ 61,683	\$ 77,201

* (en millones de dólares estadounidenses)

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRAPL tuvo una pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria por \$136,202 y \$9,271 respectivamente que se muestran en el estado de cambios en el capital contable.

Opciones de tipo de cambio

El 20 de diciembre de 2019 FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$5.0 millones de dólares (\$100.0 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

Fecha de inicio	Fecha de termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Miles de pesos mexicanos	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2019		
						Miles de pesos mexicanos	Miles de dólares estadounidenses	
1 de enero de 2020	31 de marzo de 2020	2 de abril de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 136	\$ 7	
1 de abril de 2020	30 de junio de 2020	2 de julio de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 1,217	\$ 64	
1 de julio de 2020	30 de septiembre de 2020	2 de octubre de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 2,385	\$ 126	
1 de octubre de 2020	31 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 3,600	\$ 191	
Total						\$	7,338	\$ 388

Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no son designadas con fines de cobertura, por lo tanto, la variación en el valor razonable relacionado con los contratos se reconoce en los resultados de las operaciones del año como pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria por \$13,274, y una pérdida realizada en instrumentos de cobertura de tipo de cambio por \$1,450.

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

20. Compromisos y contingencias

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

21. Eventos Subsecuentes

El 10 de febrero de 2020, FIBRAPL se aprobó (la "Emisión adicional") para otorgar un derecho preferencial a los titulares de CBFi existentes por 200 millones de CBFi y hasta \$ 8,300 millones de pesos mexicanos (\$ 441.4 millones de dólares estadounidenses).

El 31 de enero de 2020 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago de efectivo de \$0.5828 pesos mexicanos por CBFi (aproximadamente \$0.0310 dólares estadounidenses por CBFi) equivalente a \$378.3 millones de pesos mexicanos (\$20.1 millones de dólares estadounidenses).

El 30 de enero de 2020, FIBRAPL obtuvo \$25.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$473.5 millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A.

22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 12 de febrero de 2020, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Vicepresidente de Finanzas.

* * * * *