# [411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

| | |
|---|---|
| **Reporte Anual:** | Anexo N Bis 3 |
| **Oferta pública restringida:** | No |
| **Tipo de instrumento:** | Fideicomisos |
| **Emisora extranjera:** | No |
| **En su caso, detallar la dependencia parcial o total:** | No |
| **Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:** | No |

Actinver

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso 1721 denominado FIBRA Prologis.

Montes Urales 540, Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec 11000. Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

PROLOGIS®

Prologis Property México, S.A de C.V.

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas 05120, Ciudad de México.

## Clave de cotización:

FIBRAPL

## Nombre de las bolsas donde están registrados:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

| Concepto | Periodo Actual 2019-12-31 |
|---|---|
| Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación | 647,282,000 |
| Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería | 0 |

## Número de fideicomiso:

1721

## Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso irrevocable 1721 denominado FIBRA Prologis (antes F/1721 y previamente F/17464-3) celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario, Prologis Property México, S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común, el 13 agosto de 2013, según el mismo ha sido modificado mediante convenios modificatorios de fechas 2 y 8 de octubre de 2013, 29 de noviembre de 2013, 28 de mayo de 2014, 28 de septiembre de 2017 y 14 de diciembre del 2017, respectivamente.

## Fideicomisarios en primer lugar:

Los tenedores de los certificados bursátiles

## Fideicomisarios en segundo lugar:

NA

## Fideicomisarios en tercer lugar:

NA

## Otros Fideicomisarios:

NA

## Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Prologis Property México, S.A. de C.V.

## Asesor del fideicomiso:

NA

## Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

No existe ningún otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso.

## Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

El portafolio está compuesto por 191 propiedades industriales desarrolladas y un patio intermodal de 1.1 millones de pies cuadrados que equivalen a 34.9 millones de pies cuadrados y un parque intermodal. La ubicación de nuestras propiedades está concentrada en seis mercados: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Ciudad Juárez y Reynosa, así como sus áreas metropolitanas. Al 31 de diciembre del 2019 la tasa de ocupación del portafolio fue de 97.6% (noventa y siete punto seis por ciento).

## Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAs), el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, en el entendido, que el Fiduciario distribuirá cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que todas las Distribuciones deberán cumplir con las Políticas de Distribución, caso contrario dichas Distribuciones deberán ser discutidas y, en su caso, aprobadas por el Comité Técnico. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El Resultado Fiscal del Fideicomiso se determinará en los términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”). Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Activo Neto del Fideicomiso.

## Fuente de las distribuciones:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAs), el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, en el entendido, que el Fiduciario distribuirá cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso

## Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de efectuar pagos o hacer Distribuciones al amparo de los CBFIs. Únicamente se pagarán Distribuciones a los Tenedores en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los CBFIs. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Intermediario Colocador, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs.

## Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Los CBFIs no son amortizables.

## Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

## Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

## Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

## Régimen fiscal:

Régimen General de Ley de Personas Morales

## En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

## La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

## Periodo que se presenta:

Por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019

# Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual ..... 1

[412000-NBIS3] Portada reporte anual ..... 2

[413000-NBIS3] Información general ..... 9

Glosario de términos y definiciones: ..... 9

Resumen ejecutivo: ..... 16

Factores de riesgo: ..... 29

Otros valores emitidos por el fideicomiso: ..... 44

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: ..... 45

Destino de los fondos, en su caso: ..... 45

Documentos de carácter público: ..... 45

[421000-NBIS3] El fideicomiso ..... 47

Historia y desarrollo del fideicomiso: ..... 47

Descripción del negocio: ..... 48

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: ..... 48

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: ..... 49

Principales clientes: ..... 49

Legislación aplicable y régimen fiscal: ..... 50

Recursos humanos: ..... 51

Desempeño ambiental: ..... 51

Información de mercado: ..... 52

Estructura de administración: ..... 55

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: ..... 55

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: ..... 55

Distribuciones: ..... 56

Evolución de los activos del fideicomiso: ..... 57

Desempeño de los activos del fideicomiso: ..... 58

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: ....61

Contratos y acuerdos relevantes: ....62

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: ....85

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: ....86

Auditores externos del fideicomiso: ....87

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:....87

Estructura del fideicomiso y principales tenedores: ....88

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso....93

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:....93

Actividad Principal: ....93

Recursos Humanos del administrador del patrimonio: ....93

Estructura corporativa:....94

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:....94

Administradores y tenedores de los certificados: ....94

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso ....105

Información financiera seleccionada del fideicomiso:....105

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:....105

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): ....112

Resultados de la operación del fideicomiso: ....112

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:....115

Control Interno del fideicomiso:....118

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso: ....118

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna....124

Información financiera seleccionada de la administración interna:....124

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna: ....124

Resultados de la operación de la administración interna: ..... 124

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: ..... 124

[432000-NBIS3] Anexos ..... 126

# [413000-NBIS3] Información general

## Glosario de términos y definiciones:

Activos Inmobiliarios Significa, conjuntamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho destinados para el arrendamiento; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles destinados para el arrendamiento; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios destinados para el arrendamiento; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble; en cada caso, en los que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente a través del Fideicomiso Subsidiario o cualquiera de los Fideicomisos de Inversión.

Administrador significa Prologis Property México, S.A. de C.V., Afiliada de Prologis, actuando en su carácter de administrador del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

Afiliada significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona; en el entendido, que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán consideradas “Afiliadas” del Administrador.

Afore Banamex significa Afore Banamex, S.A. de C.V., integrante del Grupo Financiero Banamex.

Aportación Inicial significa la cantidad de $1.00 (un Peso 00/100) aportada a la Cuenta de Retención en Pesos del Fideicomiso por el Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

ARB o Área Rentable Bruta significa la superficie total de propiedades arrendables en de las propiedades que conformarán nuestro Portafolio Inicial al término del periodo de 12 meses, excluyendo estacionamiento exterior, espacio de maniobra, medido en pies cuadrados.

Arrendatario significa cualquier Persona que sea parte en un Contrato de Arrendamiento con derecho a ocupar o utilizar de cualquier otra forma las propiedades que forman parte de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso (así como cualquier subarrendatario de dicha parte).

Asamblea de Tenedores significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y podrá ser convocada en cualquier
momento para discutir y resolver cualquiera de los siguientes asuntos: (a) Remoción y sustitución del Representante Común; (b) Modificaciones; (c) Remoción y/o sustitución del Administrador; (d) Cancelación del listado y cancelación del registro de los CBFIs; (e) Disolución del Fideicomiso; (f) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico; (g) Modificaciones a las Comisiones de Administración.

Asamblea Ordinaria de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que
resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores

Auditor Externo significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.

Autoridad Gubernamental significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

BMV significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

CBFIs significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

CBFIs Adicionales significa cualesquier CBFIs emitidos por el Fideicomiso en una Emisión Adicional, pública o privada, dentro o fuera de México.

CBFIs Iniciales significa los CBFIs emitidos por el Fiduciario en la Oferta Global.

Circular Única de Emisoras significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

CNBV significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Comisiones de Administración significa la comisión de administración de activos la cual es una comisión anual equivalente al 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) del monto de la valuación actual, realizada de conformidad con las Políticas de Valuación aprobadas por el Comité Técnico, más el costo de inversión de los Activos Inmobiliarios que no han sido valuados más el IVA aplicable, pagadera trimestralmente. Y la comisión por administración de propiedad es la comisión igual a la multiplicación de 3.0% (tres por ciento) del monto de Ingresos Brutos, pagadera mensualmente..

Comité de Auditoría significa el comité de auditoría del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

Comité de Endeudamiento significa el comité de endeudamiento del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

Comité de Prácticas significa el comité de prácticas del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

Comité Técnico significa el comité técnico del Fideicomiso.

Compradores Iniciales significa los compradores iniciales (initial purchasers) que celebren un contrato de compraventa (purchase agreement) regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la oferta internacional de CBFIs y a la opción de sobreasignación internacional.

Contrato de Administración significa el contrato de administración celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo, incluyendo cualquier contrato de prestación de servicios de administración que se celebre con un Administrador sustituto, en su caso, de conformidad con el Anexo “D” del Fideicomiso.

Contratos de Arrendamiento significa, los contratos de arrendamiento celebrados para la ocupación y uso
de bienes inmuebles (así como cualquier subarrendamiento) que formen parte de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

Contrato de Fideicomiso o Fideicomiso o FIBRA Prologis significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable 1721, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo.

Control y Controlado tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Cuenta Adicional tiene el significado de otras cuentas del Fideicomiso en Pesos o Dólares, según sea instruido por escrito por el Administrador en cualquier momento.

Cuentas del Fideicomiso significa las cuentas que el Fiduciario abra a su nombre incluyendo sin limitar: la Cuenta de Retención, la Cuenta de Distribución y las Cuentas Adicionales de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Daños significa todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con o que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de éste, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil o penal.

Demandas significa cualesquier reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse en contra de una Persona Cubierta.

Día Hábil significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

Distribución significa cada una de las distribuciones que el fiduciario debe realizar a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Documentos de la Operación significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.

Dólar, EU$ o USD$ significan la moneda de curso legal en Estados Unidos de América.

Emisión significa una emisión de CBFIs llevada a cabo por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.

Emisión Adicional significa cualquier emisión adicional de CBFIs, pública o privada, dentro o fuera de México de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales y el monto o número de CBFIs a ser emitidos.

Emisión Inicial significa (i) una oferta internacional de CBFIs Iniciales en Estados Unidos de América a “compradores institucionales calificados” (qualified institutional buyers), en operaciones exentas de registro de conformidad con la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos, y fuera de México y de Estados Unidos de América de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos, y (ii) una oferta pública inicial simultánea de CBFIs Iniciales en la BMV.

Endeudamiento significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, o instrumentos similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

Entidades Aportantes significa aquellas entidades que, directa o indirectamente, sean propietarios de las propiedades que conformarán nuestro Portafolio Inicial inmediatamente antes de la consumación de la oferta global y de las Operaciones de Formación y que aportarán dichas propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial, indirectamente a través de un fideicomiso subsidiario del Fideicomiso, al patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las Operaciones de Formación. Antes de la consumación de la oferta global y de las Operaciones de Formación, los derechos de propiedad en los Entidades Aportantes respectivos los tenían ciertas Afiliadas de Prologis y otros inversionistas.

Estabilizado(a) significa cualquier propiedad con al menos 90% (noventa por ciento) de ocupación.

Estados Financieros significa la referencia conjunta a (ii) Los Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 y (ii) los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fecha de Adquisición significa cualquier fecha en la que una adquisición de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomiso sea consumada.

Fecha de Negociación Inicial significa la fecha en la que los CBFIs cotizaron por primera vez en la BMV.

FIBRA significa, por sus siglas, un fideicomiso de inversión en bienes raíces autorizado conforme al artículo 187 para tributar con base en el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Fideicomiso de Inversión significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México en el que el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión para adquirir, directa o indirectamente a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso de Inversión deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso de ingresos pasivos para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad gravada conforme a la LISR.

Fideicomiso Subsidiario significa el Fideicomiso de Inversión constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derechos de Reversión número 1189, de fecha 14 de octubre de 2013, celebrado entre el Fiduciario, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, como fideicomitente y fideicomisario, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, con la comparecencia de Prologis Property Mexico, S.A. de C.V., como Administrador (según el mismo sea modificado o reformado de tiempo en tiempo), a través del cual el Fideicomiso realizará Inversiones en Activos Inmobiliarios ya sea directamente, o a través de otros Fideicomisos de Inversión; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso Subsidiario deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR.

Fideicomitente significa Prologis Property México, S.A. de C.V. en su carácter de fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Fiduciario significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario de Fideicomiso 1721, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Gastos del Fideicomiso significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) las comisiones de administración, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por el Fideicomiso Subsidiario, un Fideicomiso de Inversión o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye el agente de colocación) e incluyendo los costos asignados de cualquier póliza global de cobertura amplia en virtud de la cual los activos de Prologis y sus Afiliadas están cubiertos y por virtud de la cual cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso esté cubierto; (d) los gastos legales, de custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados combinados de resultados de propósito, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo y otras honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios de conformidad con la legislación aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas; (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagaderas a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.3,(n) salarios, prestaciones y gastos de nómina del personal empleado exclusivamente para la operación o administración de uno o más Activos Inmobiliarios; (o) los costos de terminación y liquidación del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (p) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes.

Gastos de Inversión significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, el Fideicomiso de Inversión o cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los

honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

Grupo de Personas tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

IASB significa el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, también conocida por sus siglas en inglés como IASB (International Accounting Standard Board).

IFRS significa las Normas Internacionales de Información Financiera, también conocidas por sus siglas en inglés como IFRS (International Financial Reporting Standards), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).

Indeval significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Ingresos Brutos significa todos los ingresos de cualquier tipo y naturaleza derivados de la operación de los Activos Inmobiliarios durante un mes específico en efectivo, incluyendo, sin limitación, renta, ajustes a la renta, cargos por servicios públicos, cargos por estacionamientos y cargos por servicios, ingresos por interrupción de renta, seguros y reembolsos del Arrendatario por gastos operativos, impuestos y seguros; en el entendido; sin embargo, que los Ingresos Brutos no incluirán: (i) depósitos en garantía (en la medida que no sean aplicados a rentas atrasadas) y otros depósitos reembolsables, (ii) los intereses de cuentas bancarias para la operación de Activos Inmobiliarios; (iii) ingresos por la venta o el refinanciamiento de los Activos Inmobiliarios, o cualquier parte de los mismos, (iv) los rendimientos de seguros o dividendos recibidos de las pólizas de seguro correspondientes a la pérdida material o daños a los Activos Inmobiliarios, o cualquier parte de los mismos (pero no ganancias del seguro de interrupción de renta), (v) indemnización o pagos recibidos por expropiación de los Activos Inmobiliarios o cualquier parte de los mismos; (vi) cualquier descuento comercial o rebaja recibidos en relación con la compra de bienes muebles, (vii) pagos de los Arrendatarios como reembolso de los gastos de las mejoras del Arrendatario, salvo que dichos pagos o parte de los mismos se amorticen durante la vigencia del arrendamiento, en cuyo caso dichas cantidades amortizadas serán incluidas como parte de los Ingresos Brutos, (viii) los reembolsos por pagos de más, incluyendo sin limitación reembolsos de impuestos y primas de seguros, y (ix) cualesquier montos que no requieran ser reembolsados a cualquier Arrendatario o tercero que surja de remuneraciones, liquidación, o cualquier otra disposición de cualquier demanda u otro procedimiento judicial, salvo en la medida en que el importe neto de dichos ingresos que quedan después de contabilizar todos los costos y gastos, incluyendo honorarios de abogados, en la obtención de dicho producto que representa ingresos procedentes de los Activos Inmobiliarios no excluidos de la presente definición de Ingresos Brutos. Esta métrica no es definida por IFRS.

Ingresos Netos de Operación (“NOI” por sus siglas en inglés): representa el ingreso por las rentas menos los gastos de operación. Esta métrica no es definida por IFRS.

Instalaciones Industriales Clase A significa aquellas instalaciones que cumplen con los requisitos de empresas manufactureras y de logística distintas de usuarios finales con respecto a la eficacia operativa y satisfacen ciertos criterios con respecto al tamaño, ubicación, diseño de la más alta calidad, comodidad y seguridad, incluyendo: (i) ubicación cercana a poblaciones y estaciones de transporte, excluyendo de transporte exprés; (ii) ubicación dentro de parques industriales o zonas industriales cerradas, brindando seguridad adicional a los clientes; (iii) un área de edificación de aproximadamente 40% (cuarenta por ciento) de terreno cubierto, lo que implica un espacio amplio para la maniobra y estacionamiento de camiones; (iv) altura de techo eficiente de al menos 30 pies aproximadamente, (v) losa en el piso de al menos 6 pulgadas de grosor; y (vi) un amplio espacio de suelo para almacenaje con basto espacio entre columnas y un espaciado entre columnas de 50 pies aproximadamente.

Intermediarios Colocadores significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

Inversión significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en el Fideicomiso Subsidiario o en cualquier Fideicomiso de Inversión que a su vez invierta en Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por el Fideicomiso Subsidiario o dichos Fideicomisos de Inversión).

Inversiones Permitidas significa cualquier inversión que haga el Fiduciario de cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominadas en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 (un) año.

ISAI significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, sin importar la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de los diferentes Estados de México.

IVA significa el Impuesto al Valor Agregado.

Ley de Valores de E.U. significa la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 (Securities Act of 1933), según sea modificada.

LGTOC significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

Lineamientos de Apalancamiento significa los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “A”, según los mismos sean modificados, adicionados o reemplazados de tiempo en tiempo con la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (g).

Lineamientos de Inversión significa los lineamientos aprobados por el Comité Técnico.

LISR significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

LIVA significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

LMV significa la Ley del Mercado de Valores según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

México significa los Estados Unidos Mexicanos.

Miembro Independiente significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Fideicomiso de Inversión o de cualquier Fideicomiso de Inversión, y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.

MPC significa millones de pies cuadrados.

NAREIT significa la Asociación Nacional de Fondos de Inversión de Bienes Raíces (National Association of Real Estate Investment Trusts).

Operaciones con Partes Relacionadas significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en Circular Única de Emisoras.

Operaciones de Formación significa la serie de operaciones que celebramos de manera concurrente con la oferta global para efectos de consolidar nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles.

Patrimonio del Fideicomiso El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”): (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Subsidiario y de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del presente Contrato; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de
las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas; y (f) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el presente Contrato.

Pérdida Fiscal significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean menores a las deducciones autorizadas.

Persona significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.

Persona Cubierta significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Representante Común y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y/o el Comité Técnico.

Persona Independiente significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión.

Persona Relacionada tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

Pesos, M.N. o $ significa la moneda de curso legal en México.

Política de Distribución significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico en cualquier momento.

Portafolio Inicial significa el portafolio de Activos Inmobiliarios consistente en 177 propiedades adquirido a través de las Operaciones de Formación.

Portafolio Actual significa el portafolio de Activos Inmobiliarios consistente en 191 propiedades y un patio intermodal, mismos que comprenden el Portafolio Inicial más las propiedades adquiridas desde la Emisión Inicial.

Prologis significa Prologis, Inc. y/o sus Afiliadas, incluyendo ciertos vehículos de inversión en los que Prologis, Inc. u otras de sus Afiliadas tengan una participación minoritaria.

Prologis México Fondo Logístico significa el fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como “certificados de capital de desarrollo número F/300870 de fecha 28 de julio de 2010, celebrado entre Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y como administrador, Headlands Realty Corporation y Prologis Mexico Manager, LLC, como fideicomisarios en segundo lugar; HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de dicho fondo.

Recursos de la Emisión significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.

Reglamento Interior de la BMV significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, y sus modificaciones.

Renta Base Anualizada significa la renta contractual establecida en un Contrato de Arrendamiento a ser pagada por un Arrendatario durante un periodo de 12 meses, excluyendo reembolsos por gastos operativos de propiedad, mismos que son gastos usualmente incurridos por el arrendador y repercutidos al Arrendatario.

Renta Neta Efectiva (“RNE”) es calculada al inicio de la renta usando el flujo estimado total que será recibido por esta renta (incluyendo a la renta base y rembolso de gastos) de manera anualizada. El número por pie cuadrado es calculado dividiendo la renta neta efectiva anualizada por los pies cuadrados ocupados de la renta. Esta métrica no es definida por IFRS.

Reporte Anual significa el presente reporte anual del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

Representante Común significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Resultado Fiscal significa la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR en el ejercicio fiscal de que se trate, menos las pérdidas fiscales pendientes de aplicar del Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores.

RNV significa el Registro Nacional de Valores.

Tenedores significa las Personas que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento, de conformidad con la Cláusula 2.3 del Contrato de Fideicomiso.

Título tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.6 del Contrato del Fideicomiso.

UMA significa la Unidad de Medida y Actualización.

Utilidad Fiscal significa el resultado de disminuir de la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos por el Fideicomiso en el ejercicio, las deducciones autorizadas en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando estas últimas sean menores a los ingresos.

Valuador Independiente significa Collier; Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CBRE México o un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de valuadores independiente que sea aprobado por el Comité Técnico.

## Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen contiene cierta información seleccionada tomada del resto de este Reporte Anual, pero es posible que no incluya toda la información relevante para los posibles inversionistas de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

Panorama general

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis, Inc. Prologis, Inc., es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York. Prologis se especializa en la tenencia, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2019, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 814 millones de pies cuadrados (76 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a más de 5,000 clientes, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Nuestro portafolio actual se encuentra estratégicamente ubicado en seis mercados industriales del país y tenemos una Área Rentable Bruta total de 34.9 millones de pies cuadrados. Al 31 de diciembre de 2019, el índice de ocupación de nuestros inmuebles era 97.6% (noventa y siete punto seis por ciento) y ningún cliente representaba más del 3.7% (tres punto siete por ciento) de nuestra ARB total. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de diciembre de 2019 tenían una vigencia restante promedio de 38 meses. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el 67.1% (sesenta y siete punto uno por ciento) de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Dólares en términos de Renta Neta Efectiva.

Consideramos que nuestra experiencia de ser propietarios y operadores de inmuebles industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las mayores economías de América Latina, así como redituar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido. Consideramos que nuestro portafolio se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Ante posibles cambios, estamos permaneciendo más cerca que nunca de nuestros clientes. Entendemos sus necesidades y nos asociamos con ellos para ayudarles a crecer y mejorar la eficiencia de sus negocios.

Ventajas

Concentración de activos de alta calidad en lugares estratégicos. Nos concentraremos en los mercados industriales de México que en nuestra opinión representan atractivos prospectos de crecimiento a largo plazo. Muchas de nuestras propiedades generan rentas y tienen índices de ocupación superiores a los del mercado en general de acuerdo con CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis), NAI Global y Prologis Research. Nuestra presencia en el mercado nacional nos permite contar con amplia información en cuanto a dicho mercado y fortalece nuestra capacidad para responder a las oportunidades que se nos presentan en el mismo.

Activos de alta calidad. Nos enfocamos en la oferta de Instalaciones Industriales Clase A altamente funcionales para aprovechar los beneficios derivados de la demanda de modernas instalaciones según lo descrito en la sección "2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (vi) Información de Mercado". Aproximadamente el 70% (setenta por ciento) de nuestros inmuebles (en términos de ARB) fueron desarrollados por Prologis y construidos conforme a las más altas especificaciones a nivel internacional; y aproximadamente el 81% (ochenta y un por ciento) de nuestros inmuebles están ubicados en parques industriales diseñados con base en planos maestros. Las instalaciones ubicadas en parques industriales cuentan con estándares de operación, incluyendo seguridad a nivel del parque, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación, amplias áreas de estacionamiento para remolques, grandes plazas para camiones y el mantenimiento de alta calidad. Los edificios cuentan con características tales como amplios espacios entre columnas, pisos flexibles y divisibles, techos altos, grandes plazas para camiones, múltiples andenes para carga y descarga y buen acceso vehicular, ya sea que alberguen a múltiples inquilinos o a una sola empresa. Consideramos que la calidad de nuestras propiedades, aunada al tamaño de nuestro portafolio, nos distingue de muchos de nuestros competidores en México; y que nuestras Instalaciones Industriales Clase A cuentan con potencial para superar el desempeño de los inmuebles industriales de menor calidad en términos de generación de ingresos y apreciación del capital a largo plazo.

Ubicaciones estratégicas. Nuestro portafolio está ubicado en mercados industriales dentro de México que cuentan con disponibilidad de mano de obra y acceso a grandes centros poblacionales y redes de comunicaciones y transporte. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el 65.2% (sesenta y cinco punto dos por ciento) de nuestro portafolio (en términos de ARB) estaba ubicado en los mercados logísticos globales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados se encuentran altamente industrializados y se ven beneficiados por su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y terminales de ferrocarril. El resto de nuestro portafolio está concentrado en los mercados manufactureros regionales de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, que son los centros industriales que albergan a las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras. Estos mercados regionales se ven beneficiados por la amplia oferta de mano de obra calificada a costos atractivos.

Equipo de administración experimentado. Nuestro equipo de administración está integrado por los principales ejecutivos del Administrador, quienes cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Los ejecutivos de nuestro Administrador llevan más de 25 años trabajando como equipo y también cuentan con experiencia en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista en México. Nuestro Director General, Luis Gutiérrez Guajardo, cuenta con 31 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de presidente de Prologis para América Latina, a cargo de todas las operaciones de Prologis en Brasil y México, incluyendo los aspectos operativos, las inversiones y adquisiciones y el desarrollo de parques industriales. Nuestro Director de Operaciones, Héctor Ibarzábal, cuenta con 30 años de experiencia en los sectores industrial, comercial y residencial de la industria inmobiliaria, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Nuestro Director de Finanzas, Jorge Girault, cuenta con 26 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V.,

administrador de Prologis México Fondo Logístico. Véanse las secciones “2. El Fideicomiso- (j) Mercado de Capitales – (i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores—Comité Técnico” y “3. El Administrador- (c) Administradores y Accionistas”.

Flujos de efectivo obtenidos en actividades de operación crecientes. Nuestros inmuebles desempeñan un papel integral en las cadenas de abasto de nuestros clientes. Además de nuestro amplio y variado portafolio de clientes, contamos con una mezcla óptima de instalaciones para las industrias manufactureras y de logística, así como con Contratos de Arrendamiento a largo plazo que generan flujos de efectivo obtenidos en actividades de operación crecientes. Para el 2019 el índice de ocupación promedio de los inmuebles de FIBRA Prologis se mantuvo en 97.6 (noventa y siete punto seis por ciento) y el precio promedio de la renta neta efectiva de FIBRA Prologis para el 31 de diciembre de 2019 fue de USD$5.35 por pie cuadrado arrendado. Además, gracias a nuestro dedicado equipo de administradores de inmuebles, hemos desarrollado sólidas relaciones con clientes y hemos adquirido una amplia experiencia a nivel local, como resultado de lo cual nuestra tasa promedio de retención de clientes en México, entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, ha sido del 88.7% (ochenta y ocho punto siete por ciento).

Creemos que el valor de nuestro portafolio de bienes raíces se ha visto beneficiado por tres vertientes:

La primera de ellas estará representada por las oportunidades para incrementar nuestros ingresos en rentas generados por nuestro Portafolio Actual. Tras la crisis financiera de 2008, los indicadores claves del mercado inmobiliario en México se debilitaron y el índice de desocupación de los inmuebles integrantes de nuestro Portafolio Inicial aumentó a un promedio del 18.8% (dieciocho punto ocho por ciento) en 2008, en tanto que el precio promedio de nuestras rentas disminuyó un 18.4% (dieciocho punto cuatro por ciento) entre 2008 y 2010. En 2009, los indicadores claves del mercado inmobiliario comenzaron a mostrar una mejoría. Al 31 de diciembre de 2019, la ocupación de nuestro Portafolio Actual era 97.6% (noventa y siete punto seis por ciento) y la renta promedio había aumentado en un 10.9% (diez punto nueve por ciento) del periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019. Por tanto, creemos que existen oportunidades para incrementar nuestros ingresos por rentas mediante el aumento de nuestros precios a medida que nuestros Contratos de Arrendamiento vigentes venzan.

La segunda, por la adquisición de inmuebles adicionales. En virtud de un acuerdo de exclusividad con Prologis, tenemos acceso a un portafolio de propiedades que nos permite aumentar nuestras inversiones en bienes raíces. Al 31 de diciembre de 2019, Prologis tenía 5.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 85.3% (ochenta y cinco punto tres por ciento) fue arrendado o pre-arrendado al cierre del año. Esperamos que estas propiedades sean ofrecidas a FIBRA Prologis en el futuro. Ante los posibles cambios en la política comercial, actualmente estamos dando prioridad a la flexibilidad en nuestro balance manteniendo la liquidez y un bajo nivel de apalancamiento sobre el uso de capital.

La tercera, refinanciamiento de la deuda. Hemos logrado disminuir el costo de deuda desde la Oferta Pública Inicial, de 5.6% (cinco punto seis por ciento) a 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) para el 31 de diciembre de 2019.

Contamos con amplios conocimientos sobre el mercado y con una red de relaciones a nivel global, por lo que consideramos que nuestra relación con Prologis nos proporciona oportunidades para crecer tanto en forma orgánica como a través de nuevas adquisiciones. Planeamos beneficiarnos de nuestro acceso a los canales de desarrollo de Prologis mediante el ejercicio del derecho de preferencia que nos ha otorgado Prologis para

adquirir ciertas propiedades de inversión en México, siempre y cuando sean enajenadas por Prologis o sus Afiliadas, así como del ejercicio del derecho exclusivo que nos otorga Prologis para adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo o remodelación) en México, según lo descrito en la sección "2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades Políticas de inversión Derecho de preferencia".

Además, nuestros más de 232 clientes que ocupan nuestros 191 inmuebles y un patio intermodal representan una fuente de crecimiento interno. Muchos de estos clientes son líderes en el suministro de servicios de logística a terceros y son clientes de Prologis a nivel global.

Patrocinador global y alineación de intereses. Prologis es una empresa mundial especializada en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2019, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones tanto como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 814 millones de pies cuadrados (76 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales a más de 5,000 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Prologis comenzó a invertir en México en 1997 y con anterioridad a la oferta global la propiedad y la administración del Portafolio Inicial han estado a cargo, directa o indirectamente, de sus afiliadas. El equipo de administración del Administrador está basado en México y es responsable de la administración de todas las inversiones en bienes raíces de Prologis, incluyendo la adquisición, el desarrollo, la administración y el financiamiento de las propiedades, así como del control de los riesgos relacionados con las mismas. Creemos que el mercado inmobiliario es de carácter esencialmente local y que para obtener resultados óptimos la administración de bienes raíces debe encomendarse a un equipo especializado en el mercado local correspondiente. El equipo de administración del Administrador cuenta con experiencia comprobada en la adquisición, el desarrollo, el financiamiento y la administración de inmuebles para fines industriales en México y estuvo a cargo del crecimiento del Portafolio Inicial desde 1997.

Planeamos aprovechar los beneficios derivados del acceso de nuestro Administrador a las políticas de Prologis en materia de administración de riesgos, contabilidad, manejo de efectivo y cumplimiento, así como de su acceso a la experiencia de Prologis por lo que respecta al arrendamiento, la administración, la adquisición, el desarrollo y el financiamiento de bienes raíces. Prologis cuenta con un proceso de inversión bien definido que incluye un alto grado de trabajo en equipo, funciones de administración de portafolios y supervisión por parte del equipo directivo de Prologis. Véase la sección "3. El Administrador - (c) Administradores y Accionistas – Proceso de inversión".

Al 31 de diciembre del 2019, Prologis era titular de 47.1% (cuarenta y siete punto uno por ciento) de los CBFIs en circulación, los que le otorgan una posición mayoritaria entre los Tenedores de CBFIs. Además, una porción de los honorarios del Administrador únicamente será pagadera si los Tenedores de CBFIs han recibido previamente un rendimiento acumulado total superior al 9% (nueve por ciento) del monto total invertido por los Tenedores. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, se generó una Comisión por Incentivo en favor del Administrador por el Periodo de Comisión por Incentivo concluido el 4 de junio de 2019 por US$8.7 millones (Ps. 172.6 millones de pesos). El Administrador realizó el cálculo de la Comisión por Incentivo, el cual fue validado por un tercero con la finalidad de proporcionar transparencia a

la metodología de dicho cálculo. El 2 de julio la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la realización de una Emisión Adicional de 4,511,692 CBFIs Adicionales para ser suscritos y pagados al Administrador y/o cualquiera de sus afiliadas con los montos de la Comisión por Incentivo que le eran debidos. Véase la sección "2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración – Comisiones".

Gobierno Corporativo. Nuestro gobierno corporativo es un reflejo de una perspectiva de liderazgo en materia de prácticas empresariales que toma en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y aprovecha al mismo tiempo la relación con Prologis, cuyas prácticas societarias se han caracterizado por ser las mejores en la industria, según el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB, por sus siglas en inglés).

Derechos de los Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs tienen derecho de voto con respecto a ciertos asuntos importantes durante las asambleas de tenedores, incluyendo la aprobación de las propuestas presentadas por el Comité Técnico y la remoción del Administrador en los casos descritos en la sección "2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración –Remoción y terminación". Así mismo, los Tenedores que representen 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs de los que sean titulares. Además, los Tenedores de CBFIs tienen derecho de aprobar cualquier inversión o adquisición que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso. El 23 de agosto de 2016 el Comité Técnico aprobó la integración de Xavier De Uriarte Berron como nuevo integrante del Comité Técnico dado que Afore Banamex incrementó su tenencia por encima del 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación. Véase la sección "2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades".

Integración y funciones del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico está integrado por 8 (ocho) miembros, de los cuales cinco son Miembros Independientes y en todo momento deberán serlo. Los miembros independientes iniciales del Comité Técnico han sido calificados como independientes por la Asamblea de Tenedores inicial.

Sujeto al derecho de los Tenedores que representen 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación de designar un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs de los que sean titulares, como es el caso de Afore Banamex, en tanto el Administrador del Fideicomiso sea una afiliada de Prologis, Prologis tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico incluyendo los miembros independientes. Además, los Tenedores de CBFIs tienen derecho de elegir anualmente a cada uno de los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso propuesto por nuestro Administrador. Nuestro Administrador tiene el derecho de designar a miembros independientes del Comité Técnico para llenar cualquier vacante.

Subcomités independientes. El Comité Técnico cuenta con tres subcomités independientes: (i) el Comité de Auditoría, que vigilará el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisará y aprobará los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos; (ii) el Comité de Prácticas, que proporcionará apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas; y (iii) el Comité de Endeudamiento, que vigilará que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable.

Oportunidades de mercado y estrategia de negocios

Los fundamentos de la logística inmobiliaria siguen siendo sólidos. La reconfiguración de las cadenas de suministro mundiales sigue siendo clave de la demanda y el comercio electrónico continúa creciendo a medida que los consumidores adoptan cada vez más este medio de compra. Todo esto aunado a nuestro portafolio con los más altos estándares de calidad y servicio al cliente de primera clase, nos permite tomar ventaja ante las oportunidades que pudieran presentarse. Además, nuestro portafolio tiene una base de clientes diversificada de industrias y uso de espacio. Dicha amplitud evita la dependencia a cualquier cliente y aminora el riesgo de cualquier posible impacto negativo inmediato que pueda surgir del actual entorno operativo geopolítico y macroeconómico. Esperamos tener más claridad en 2020, ya que las tensiones comerciales se han resuelto en gran medida, sin embargo, seguimos siendo cautelosos ya que los riesgos geopolíticos continúan. Seguiremos siendo disciplinados con nuestro capital y nos mantendremos firmes en nuestro enfoque de crear valor para nuestros tenedores de certificados mientras mantenemos nuestra bien diseñada estrategia en el negocio.

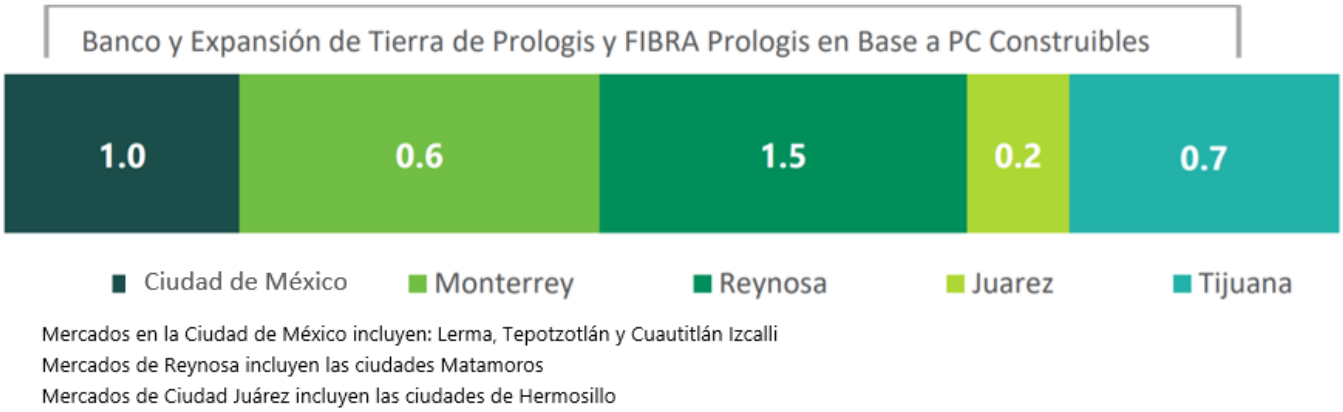
La demanda logística de todo el año fue de 16.6 millones de pies cuadrados, superando nuestras expectativas, y casi 1 millón de pies cuadrados más que todo 2018. La actividad fue más fuerte en Monterrey, Ciudad de México y Ciudad Juárez. Es importante destacar que, a pesar de la incertidumbre creada por las tensiones comerciales y las renegociaciones, la actividad en nuestros mercados fronterizos no solo fue duradera, sino que se aceleró durante 2018. La tasa de vacancia nacional en los seis principales mercados logísticos se situó por debajo del 4% al cierre de 2019.

Estrategia de crecimiento interno. Buscamos resultados crecientes, incrementando los precios de las rentas, así como mantener los índices de ocupación. La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamientos vigentes contienen disposiciones que prevén el incremento anual de la renta ya sea mediante ajustes fijos anuales o ajustes con base en el índice de inflación, ya sea en Pesos con inflación mexicana y una prima o Dólares con inflación en Estados Unidos. Las renovaciones y nuevos contratos denominados en Pesos se celebraron a un tipo de cambio al cierre en la fecha en que se realizaron más una prima, buscando mantener los ingresos en Pesos equivalentes a Dólares. Tenemos planeado aumentar nuestras rentas a medida que venzan los Contratos de Arrendamiento vigentes. Al 31 de diciembre de 2019, los Contratos de Arrendamiento correspondientes a aproximadamente el 17.1% (diecisiete punto uno por ciento) y 16.9% (dieciseis punto nueve por ciento) de nuestra ARB ocupada vencen en el 2020 y 2021 respectivamente. El Administrador proporcionará apoyo en cuanto a investigación y personal, el uso de la marca “Prologis” (nominativa y diseño) y otros aspectos operativos, incluyendo el apoyo con respecto a la adquisición de inmuebles.

Estrategia de crecimiento externo. Esperamos aprovecharnos de los beneficios derivados de la red global de relaciones de Prologis para identificar oportunidades de inversión dentro de sus mercados. Prologis y las Afiliadas de Prologis son propietarias y operadoras de 5.7 millones de pies cuadrados en Instalaciones Industriales Clase A localizados en los mercados de Ciudad de México, Tijuana, Monterrey y Ciudad Juárez que se encuentran en proceso de construcción o de ser arrendados que podrían estar sujetos a nuestro derecho de preferencia en caso de que Prologis o sus Afiliadas enajenen dichas propiedades. Además, Prologis es propietario de terrenos con una superficie aproximada de 4.0 millones de pies cuadrados de ARB para el futuro desarrollo y nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir dichos inmuebles en el supuesto de que Prologis o sus Afiliadas decidan venderlos. Adicional a esta reserva territorial, FIBRA Prologis cuenta dentro de su portafolio con cuatro terrenos para expansión adyacente a algunos de sus edificios actuales, que estará en posibilidades de desarrollar según se requiera por el mercado. Además de este derecho de preferencia, Prologis nos ha otorgado el derecho exclusivo de adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo y

remodelación) en México. Igualmente, consideramos que nuestra capacidad de emitir CBFIs Adicionales para financiar nuestras adquisiciones nos proporcionará una ventaja con respecto a ciertos posibles compradores privados.

La siguiente gráfica contiene cierta información relacionada con las reservas territoriales de Prologis por mercado al 31 de diciembre de 2019 (millones de pies cuadrados):




Al 31 de diciembre de 2019, Prologis tenía 5.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 85.3% (ochenta y cinco punto tres por ciento) fue arrendado o pre-arrendado al cierre del año, por lo que creemos que fuentes de valor futuro para los inversionistas de nuestro fideicomiso pueden incluir (i) nuestra habilidad de potencialmente adquirir estas propiedades, las cuales esperamos que sean ofrecidas a FIBRA Prologis en el futuro. Ante los posibles cambios en la política comercial, actualmente estamos dando prioridad a la flexibilidad en nuestro balance manteniendo la liquidez y un bajo nivel de apalancamiento sobre el uso de capital; y (ii) incrementos potenciales de pago de las rentas debido al incremento de la renta bajo los contratos de arrendamiento con rentas por debajo del valor de mercado, así como incrementos anuales de rentas de conformidad con nuestros contratos de arrendamiento existentes.

Propiedades

Tras las adquisiciones y disposiciones realizadas durante el año, nuestro portafolio de bienes raíces está integrado por 191 propiedades y un patio intermodal en total destinados a las industrias manufacturera y de logística, los cuales están ubicados en seis mercados industriales y abarcan una ARB de 34.9 millones de pies cuadrados. Al 31 de diciembre de 2019 estos inmuebles estaban arrendados a un total de 223 clientes bajo 332 Contratos de Arrendamiento y su índice de ocupación ascendía 97.6% (noventa y siete punto seis por ciento) en términos de ARB. El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestros inmuebles.

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a nuestro Portafolio Actual al 31 de diciembre de 2019:

| | | Pies Cuadrados | | | | Renta Neta Efectiva | | | | | | | Valor de Propiedades de Inversión | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | # de Edificios | Total | % del Total | Ocupado % | Contratado % | NOI del Cuarto Trimestre | | Anualizado | | % del Total | Por Pie Cuadrado | | Total | | % del Total |
| | | | | | | Ps. | US$ | Ps. | US$ | | Ps. | US$ | Ps. | US$ | |
| Mercados Globales | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ciudad de México | 52 | 12,399 | 35.5 | 98.1 | 98.1 | 305,054 | 15,670 | 1,308,066 | 69,310 | 38.1 | 108 | 5.70 | 17,843,191 | 945,450 | 40.0 |
| Guadalajara | 25 | 5,889 | 16.9 | 98.3 | 98.3 | 139,454 | 7,164 | 556,820 | 29,504 | 16.2 | 96 | 5.09 | 7,039,517 | 373,000 | 15.8 |
| Monterrey | 22 | 4,419 | 12.7 | 95.6 | 95.6 | 104,826 | 5,385 | 415,690 | 22,026 | 12.1 | 98 | 5.21 | 5,501,581 | 291,510 | 12.3 |
| **Total mercados globales** | **99** | **22,707** | **65.1** | **97.7** | **97.7** | **549,334** | **28,219** | **2,280,576** | **120,840** | **66.4** | **103** | **5.45** | **30,384,289** | **1,609,960** | **68.1** |
| Mercados Regionales | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reynosa | 30 | 4,712 | 13.5 | 98.7 | 98.7 | 118,890 | 6,107 | 473,497 | 25,089 | 13.8 | 102 | 5.39 | 5,229,625 | 277,100 | 11.7 |
| Tijuana | 33 | 4,208 | 12.1 | 98.5 | 98.5 | 90,306 | 4,639 | 392,628 | 20,804 | 11.4 | 95 | 5.02 | 5,007,871 | 265,350 | 11.2 |
| Ciudad Juárez | 28 | 3,235 | 9.3 | 94.6 | 94.6 | 66,263 | 3,404 | 286,997 | 15,207 | 8.4 | 94 | 4.97 | 3,499,942 | 185,450 | 7.8 |
| **Total mercados regionales** | **91** | **12,155** | **34.8** | **97.5** | **97.5** | **275,459** | **14,150** | **1,153,122** | **61,100** | **33.6** | **97** | **5.15** | **13,737,438** | **727,900** | **30.7** |
| **Total portafolio operativo** | **190** | **34,862** | **99.9** | **97.6** | **97.6** | **824,793** | **42,369** | **3,433,698** | **181,940** | **100.0** | **101** | **5.35** | **44,121,727** | **2,337,860** | **98.8** |
| VAA Ciudad de Mexico [A] | 1 | 36 | 0.1 | 0 | 0 | | | | | | | | 68,489 | 3,629 | 0.2 |
| **Total propiedades operativas** | **191** | **34,898** | **100.0** | **97.6** | **97.6** | **824,793** | **42,369** | **3,433,698** | **181,940** | **100.0** | **101** | **5.35** | **44,190,216** | **2,341,489** | **99.0** |
| Patio intermodal [B] | | | | | | 6,249 | 321 | | | | | | 309,512 | 16,400 | 0.7 |
| Tierra [C] | | | | | | | | | | | | | 111,915 | 5,930 | 0.3 |
| Otras inversiones inmobiliarias [A] | | | | | | | | | | | | | 10,776 | 571 | 0.0 |
| **Total de propiedades de inversión** | | **34,898** | **100.0** | | | **831,042** | **42,690** | | | | | | **44,622,420** | **2,364,390** | **100.0** |

(A) El 20 de diciembre de 2019 adquirimos un edificio desocupado en la Ciudad de México.

(B) 100% (cien por ciento) ocupado al 31 de diciembre de 2019.
(C) Tenemos 20.75 acres de tierra en Monterrey que tiene un área construible de 305,948 pies cuadrados y dos proyectos de expansión de 99,400 pies cuadrados en desarrollo al 31 de diciembre de 2019.
(D) El 20 de diciembre de 2019, Adquirimos una propiedad de oficina de 5,673 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México,
con un valor razonable de $0.6 millones.

Operaciones Durante el 2019

Al 31 de diciembre del 2019 hemos celebrado una serie de operaciones (las "Operaciones del 2019") en virtud de las cuales el Fideicomiso realizó cambios en su Portafolio Actual y modificó su balance. De conformidad con lo anterior, celebramos las siguientes operaciones:

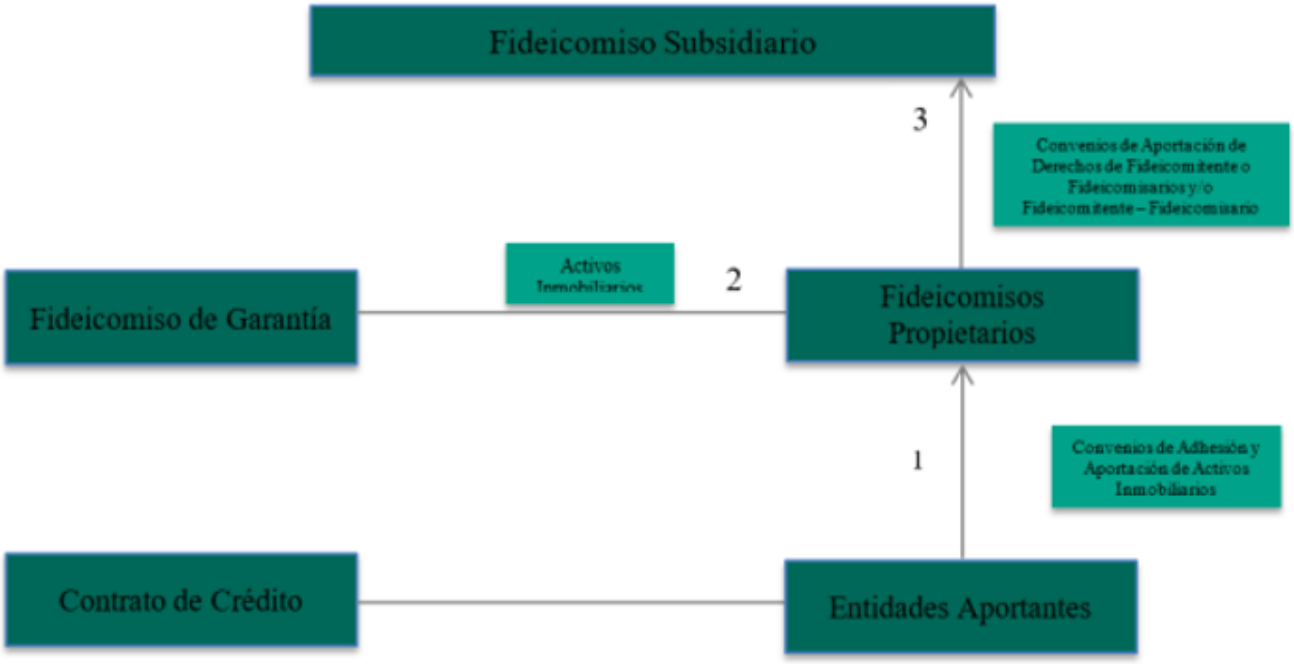
El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso $290.0 millones de dólares estadounidenses ($5,473.1 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Este préstamo tiene vencimiento el 6 de febrero de 2023 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 235 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para liquidar el préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank purchase (No garantizado) #1") por $255.0 millones de dólares estadounidenses (4,866.0 millones de pesos). FIBRAPL reconoció una pérdida debido a la extinción de la deuda por $0.8 millones de dólares estadounidenses ($15.7 millones de pesos mexicanos). El préstamo fue usado para pagar $35.0 millones de dólares estadounidenses ($667.9 millones de pesos) de la línea de crédito existente.
A lo largo del 2019, se hicieron cinco distribuciones de dividendos por un total de $80.0 millones de dólares estadounidenses (Ps. $1,526.7 millones).
El 20 de diciembre del 2019, FIBRAPL adquirió una propiedad de 41,779 pies cuadrados en la Ciudad de México por un valor total de $5.1 millones de dólares estadounidenses (Ps. $96.3 millones).
Del 22 de marzo al 10 de abril del 2019, FIBRAPL dispuso de 10 propiedades, de las cuales cuatro eran en Monterrey, tres en Guadalajara y otras tres en Juárez. Estas suman un total de 1,266,242 pies cuadrados y un valor de $72.0 millones de dólares estadounidenses (Ps. $1,361.9 millones).

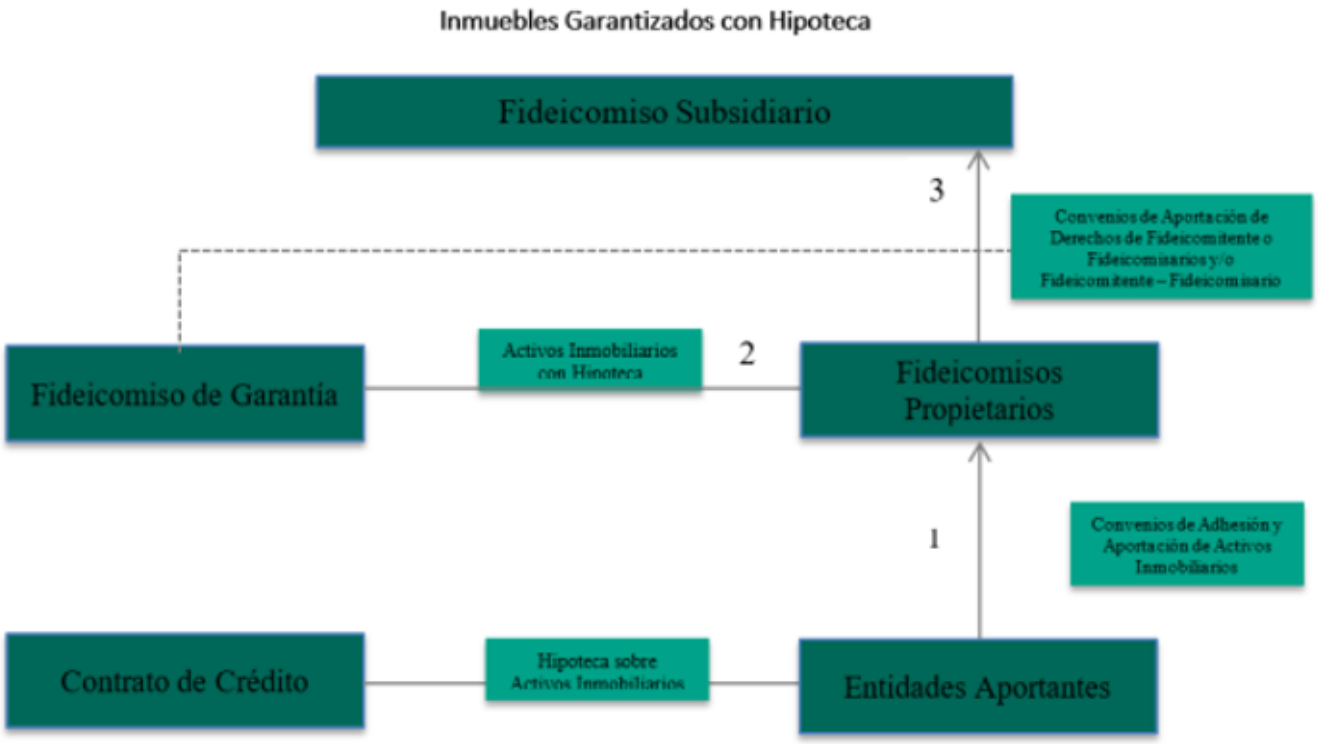
Estructura Organizacional

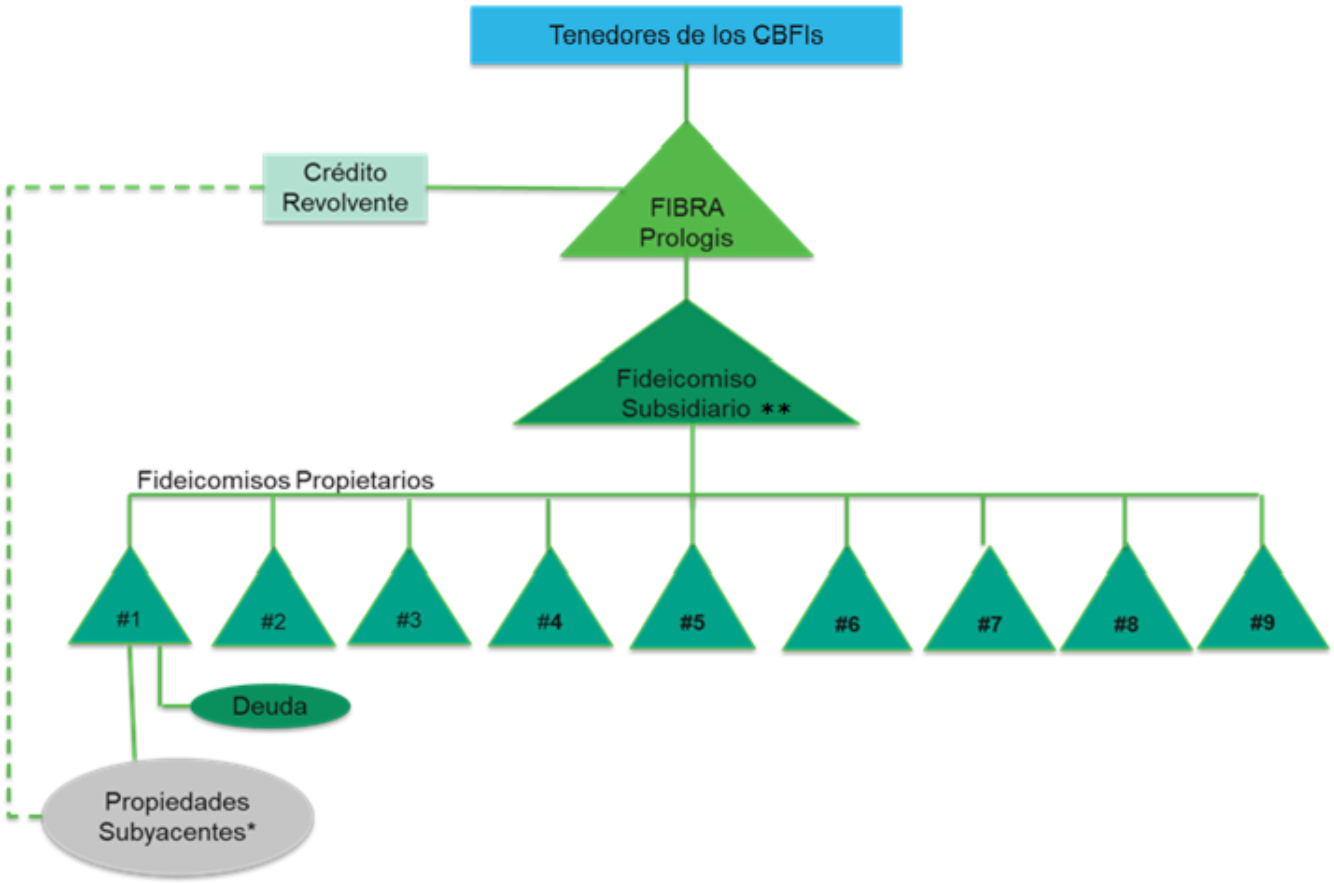
Los siguientes diagramas muestran las operaciones de aportación de los inmuebles que forman parte del nuestro Portafolio Inicial al Fideicomiso, así como nuestra estructura organizacional:

**Inmuebles sin gravamen**

**Inmuebles Aportados a un Fideicomiso de Garantía**




Inmuebles Garantizados con Hipoteca
Fideicomiso Subsidiario
3
Convenios de Aportación de Derechos de Fideicomitente o Fideicomisarios y/o Fideicomitente – Fideicomisario
Fideicomiso de Garantía
Activos Inmobiliarios con Hipoteca
2
Fideicomisos Propietarios
1
Convenios de Adhesión y Aportación de Activos Inmobiliarios
Contrato de Crédito
Hipoteca sobre Activos Inmobiliarios
Entidades Aportantes


Tenedores de los CBFIs
Crédito Revolvente
FIBRA Prologis
Fideicomiso Subsidiario **
Fideicomisos Propietarios
#1
#2
#3
#4
#5
#6
#7
#8
#9
Deuda
Propiedades Subyacentes*

*Sujeto a hipotecas que garantizan deuda en los Fideicomisos Aportantes

**Los Fideicomisos subsidiarios de la estructura de FIBRA Prologis son entidades transparentes sin identidad financiera, por lo que las operaciones clasificadas dentro de estos se registran y forman parte de la información financiera del Fideicomiso 1721, FIBRA Prologis.

La estructura está compuesta por el Fideicomiso FIBRA, el Fideicomiso Subsidiario, 9 Fideicomisos Propietarios y 1 Fideicomiso en Garantía, el cual es propietario de todos los derechos de las propiedades incluyendo ingresos por arrendamiento.

Para una descripción de los factores que los inversionistas deben tomar en consideración al tomar la decisión de invertir en los CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso, véase la sección “1. Información General- (c) Factores de Riesgo”.

Resumen de la Información Financiera

La información financiera al 31 de diciembre del 2019, 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas debe leerse en conjunto con la sección de comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación incluidos en este Reporte Anual.

Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|---|
| **Activo** | | | |
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo | $ 182,792 | $ 339,276 | $ 371,364 |
| Cuentas por cobrar netas | 56,870 | 66,167 | 44,220 |
| Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado | 10,301 | 171,082 | 73,553 |
| Pagos anticipados | 3,295 | 2,160 | 1,600 |
| Activos destinados para venta | - | 1,230,502 | - |
| | 253,258 | 1,809,187 | 490,737 |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | 44,611,642 | 45,727,051 | 43,932,382 |
| Otras propiedades de inversión | 10,778 | - | - |
| Instrumentos de cobertura | - | 77,201 | 84,319 |
| Opciones de tipo de cambio | 7,338 | - | - |
| Otros activos | 43,386 | 47,713 | 45,240 |
| | 44,673,144 | 45,851,965 | 44,061,941 |
| **Total de activo** | $ 44,926,402 | $ 47,661,152 | $ 44,552,678 |
| **Pasivo y capital contable** | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | |
| Cuentas por pagar | $ 69,159 | $ 121,559 | $ 112,875 |
| IVA por pagar | 356 | - | - |
| Cuentas por pagar compañias afiliadas | 49,161 | 52,476 | 98,895 |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 29,298 | 23,726 | 21,847 |
| Pasivos relacionados con activos destinados para venta | - | 6,815 | - |
| | 147,974 | 204,576 | 233,617 |
| Pasivo a largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo | 14,522,030 | 16,464,638 | 14,893,139 |
| Depósitos en garantía | 280,342 | 292,761 | 291,840 |
| Instrumentos de cobertura | 61,683 | - | - |
| | 14,864,055 | 16,757,399 | 15,184,979 |
| Total de pasivo | 15,012,029 | 16,961,975 | 15,418,596 |
| Capital: | | | |
| Tenedores de CBFI | 14,124,954 | 13,952,327 | 13,746,963 |
| Otras cuentas de capital y ganancias retenidas | 15,789,419 | 16,746,850 | 15,387,119 |
| Total de capital | 29,914,373 | 30,699,177 | 29,134,082 |
| **Total de pasivo y capital** | $ 44,926,402 | $ 47,661,152 | $ 44,552,678 |

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

| en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI | Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| **Ingresos:** | | | |
| Ingresos por arrendamientos | $ 3,383,106 | $ 3,279,632 | $ 3,125,381 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 371,620 | 335,639 | 310,430 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 70,039 | 58,212 | 67,567 |
| | 3,824,765 | 3,673,483 | 3,503,378 |
| **Costos y gastos:** | | | |
| Gastos de operación: | | | |
| Operación y mantenimiento | 241,922 | 203,211 | 189,221 |
| Servicios públicos | 45,808 | 55,833 | 46,742 |
| Honorarios de administración de propiedades | 114,491 | 109,224 | 103,715 |
| Impuesto predial | 72,514 | 67,058 | 69,327 |
| Gastos de operación no recuperables | 48,862 | 38,548 | 51,837 |
| | 523,597 | 473,874 | 460,842 |
| **Utilidad bruta** | 3,301,168 | 3,199,609 | 3,042,536 |
| (Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión | (275,835) | (1,074,444) | 284,352 |
| Comisión por administración de activos | 338,503 | 328,175 | 306,980 |
| Cuota por incentivo | 172,627 | 205,364 | 139,162 |
| Honorarios profesionales | 34,034 | 52,125 | 98,085 |
| Costo financiero | 730,576 | 699,747 | 593,362 |
| Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta | 18,638 | (4,027) | (35,941) |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito | 35,494 | 29,566 | 24,685 |
| Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria | 13,274 | 6,159 | - |
| Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria | 1,450 | 9,100 | 21,255 |
| Utilidad (pérdida) cambiaria, neta | (15,424) | (37,502) | 24,299 |
| Impuestos no recuperables | 77,777 | - | - |
| Otros gastos generales y administrativos | 10,861 | 13,143 | 18,336 |
| | 1,141,975 | 227,406 | 1,474,575 |
| **Utilidad neta** | 2,159,193 | 2,972,203 | 1,567,961 |

## Factores de riesgo:

Toda inversión en nuestros CBFIs representa un alto grado de riesgo. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, nuestros posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes riesgos antes de invertir en nuestros CBFIs. Si cualquiera de estos riesgos llegara a materializarse, nuestro desempeño financiero u operativo podría verse afectado en forma adversa y, por lo tanto, el precio de mercado de nuestros CBFIs podría disminuir y nuestros inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión. La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

Riesgos relacionados con nuestras actividades y operaciones

La mayoría de nuestras propiedades pertenecen al sector industrial Clase A y nuestras operaciones se verían afectadas en forma adversa si dicho sector experimentara una fase de deceleración.

La mayor parte de nuestro portafolio de bienes raíces está y estimamos que seguirá estando integrado por inmuebles industriales Clase A. El desempeño de nuestro portafolio dependerá directamente del desempeño de las industrias logística y manufacturera, así como de la demanda de Instalaciones Industriales Clase A, que se encuentran fuera de nuestro Control. Cualquier contracción en la demanda de Instalaciones Industriales Clase A tales como las que integran nuestro portafolio, podría dar como resultado un aumento en los índices de desocupación y una disminución en las rentas, lo que a su vez provocaría una disminución en nuestros ingresos por arrendamiento y, en consecuencia, tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero. La concentración de nuestro portafolio en el sector industrial Clase A nos expone al riesgo de desacelere del mercado de propiedades industriales en mayor medida de lo que lo haría si estuviese diversificada entre otros segmentos del mercado inmobiliario.

Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país y, por lo tanto, la situación general de la economía y los acontecimientos ocurridos en dichas regiones pueden afectar nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros sucesos y acontecimientos que afectan a los mercados donde su ubican nuestras propiedades. Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país, incluyendo la Ciudad de México. Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Actual en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey representaban aproximadamente el 65.2% (sesenta y cinco punto dos por ciento) de nuestra ARB total; y las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Actual en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez representaban aproximadamente el 34.8% (treinta y cuatro punto ocho por ciento) de nuestra ARB total. Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a los posibles desaceleres en

las economías locales, incluyendo el aumento del índice de desempleo y la disminución del ingreso disponible, la inestabilidad social y delincuencia, los desastres naturales ocurridos en dichas zonas, las reformas legales y fiscales a nivel local y los cambios en la situación de los correspondientes mercados inmobiliarios. Además, cualquier contracción de la demanda de productos manufacturados para la exportación o para su consumo a nivel nacional podría afectarnos en forma adversa y significativa. En el supuesto de que la situación económica de nuestros principales mercados experimente otros cambios similares o desfavorables, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Prácticamente todos nuestros ingresos dependen de nuestros clientes y, por lo tanto, nuestras actividades se verían afectadas en forma adversa si un gran número de clientes o cualquiera de nuestros principales clientes no puede cumplir o se rehúsa a cumplir con sus obligaciones.

Prácticamente todos nuestros ingresos se derivan de las rentas generadas por nuestras propiedades. Nuestros ingresos y nuestros recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de clientes o cualquiera de nuestros principales clientes prorroga la fecha de inicio de sus arrendamientos, decide no prorrogar o renovar su contrato tras el vencimiento del mismo, no paga oportunamente sus rentas, ejerce sus derechos de terminación, cierra su negocio o cae en insolvencia. Cualquiera de estos hechos podría resultar en la terminación del contrato de dicho cliente y la pérdida de los ingresos por arrendamiento relacionados por el mismo. Al 31 de diciembre de 2019, nuestros diez principales clientes en términos de ARB ocupaban el 17.85% (diecisiete punto ochenta y cinco por ciento) de nuestra ARB total y representaban el 19.8% (diecinueve punto ocho por ciento) de nuestra Renta Base Anualizada. En la medida en que los negocios de un número considerable de nuestros clientes o de cualquiera de nuestros principales clientes experimenten un cambio adverso, su situación financiera podría debilitarse y ello podría dar lugar a la falta de pago oportuno de sus rentas o a un incumplimiento de su contrato de arrendamiento, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En el supuesto de que las autoridades judiciales se rehúsen a ejecutar o no den efectos plenos a las disposiciones contractuales que limitan los derechos de nuestros inquilinos para dar por terminados sus contratos, incluyendo el establecimiento de penas contractuales por terminación anticipada, nuestra capacidad para protegernos en contra de las pérdidas correspondientes podría verse limitada. Además, por disposición de ley nuestros clientes tienen derecho de exigir una reducción de su renta bajo ciertas circunstancias y ello podría dar lugar a que las autoridades judiciales nos ordenen reducir dicha renta o reembolsar la cantidad pagada en exceso.

De conformidad con las leyes de varias de las jurisdicciones donde se ubican nuestras propiedades, si alguno de nuestros clientes se ve impedido a ocupar su inmueble como resultado de caso fortuito o de fuerza mayor, dicho cliente tendrá derecho a una reducción parcial de su renta, o bien, a dejar de pagar su renta por completo en tanto subsista dicho impedimento, dependiendo del alcance de los daños. Si el impedimento subsistiere durante un período prolongado, el inquilino tendría derecho a dar por terminado su contrato sin incurrir en responsabilidad o sanción alguna. A pesar de que contamos con cobertura de seguro contra riesgos e interrupción de actividades en todas nuestras propiedades, nuestros ingresos y los recursos disponibles para efectuar Distribuciones podrían verse negativamente afectados en el supuesto de que un número considerable de nuestros Contratos de Arrendamiento deje de generar pagos de rentas como resultado de hechos imprevistos.

Además, en el supuesto de que cualquiera de nuestros clientes sea declarado en concurso mercantil por un tribunal competente de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el mediador de dicho procedimiento podría optar por conservar en sus términos el contrato de arrendamiento correspondiente (otorgando al pago de rentas prioridad sobre los pagos adeudados al resto de los acreedores del inquilino) o dar por terminado dicho contrato. La declaración en concurso mercantil de cualquiera de nuestros clientes podría afectar o eliminar nuestra capacidad para cobrar las rentas vencidas y cualesquiera rentas futuras; y podría postergar la reposesión del inmueble arrendado, afectando nuestra capacidad para volver a arrendar dicho inmueble. Aunque podríamos optar por entablar acciones judiciales u otros procedimientos legales en contra de los clientes que hayan incumplido con sus obligaciones de los Contratos de Arrendamiento para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestro inmueble, no podemos garantizar que recuperaríamos oportunamente la posesión de dicho inmueble o que lograríamos recuperar cantidad alguna a través de dichos procedimientos, incluyendo los costos y gastos en los que hayamos incurrido en relación con dichos litigios.

Nuestros contratos de financiamiento nos exigen cubrir el servicio de nuestra deuda, nos imponen costos de refinanciamiento y contienen disposiciones restrictivas por lo que respecta a nuestras operaciones, lo cual podrá afectar nuestras políticas operativas y en cuanto a Distribuciones, así como el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los contratos de financiamiento que celebremos en relación con nuestras propiedades, así como los contratos de financiamiento vigentes que asumimos como parte de las Operaciones de Formación, incluyen o podrán incluir líneas de crédito y otros tipos de deuda incurrida al nivel de nuestras propiedades, tales como créditos hipotecarios y contratos de garantía. Es posible que nos veamos obligados a destinar una parte sustancial de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, a cubrir los pagos de principal e intereses previstos en dichos contratos, lo cual reducirá el importe de los recursos disponibles para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs, para uso en relación con nuestras operaciones e inversiones en activos, para desarrollar futuras oportunidades de negocios, o para otros fines.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra deuda era de $14,570 millones de Pesos equivalentes a aproximadamente USD$772.0 millones. Además, tendremos la capacidad de disponer de USD$150 millones adicionales de conformidad con nuestro Crédito Revolvente. Esta línea de crédito puede incrementarse a $475 millones de Dólares sujeto a la aprobación de los acreedores. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Obligaciones y compromisos contractuales—Obligaciones con nuestros acreedores”.

De nuestros USD$772.0 millones que se encuentran insolutos al 31 de diciembre de 2019, han sido dispuestos USD $105 millones del Crédito Revolvente. Este devenga intereses a tasas variables y es posible que en el futuro celebremos contratos de crédito o incurramos en deuda que devengue intereses a tasas variables. Por lo tanto, los aumentos de las tasas de interés podrían dar lugar a un incremento en el monto de nuestros pagos de intereses a menos que logremos celebrar operaciones de cobertura eficaces con respecto a la totalidad de dicha deuda. En el supuesto de que nos veamos en la necesidad de refinanciar nuestra deuda vigente durante épocas de aumento de las tasas de interés, contracción del mercado crediticio o inestabilidad en los mercados financieros, podríamos vernos en la imposibilidad de refinanciar nuestra deuda o vernos obligados a refinanciarla a tasas de interés más altas o en términos menos atractivos, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

El Crédito Revolvente y todos los contratos de crédito que celebremos podrán imponernos obligaciones de hacer y no hacer acostumbradas en este tipo de operaciones, que entre otras cosas pueden limitar nuestra capacidad para (i) adquirir o vender activos o líneas de negocios; (ii) incurrir en deuda adicional; (iii) efectuar inversiones en activos; (iv) constituir gravámenes sobre nuestros activos; (v) efectuar inversiones o adquisiciones; (vi) celebrar operaciones que den como resultado un cambio de control; o (vii) efectuar distribuciones sin el consentimiento de nuestros acreedores. Además, de conformidad con algunos de nuestros contratos de crédito, en el supuesto de que nuestro Administrador renuncie o sea removido de conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Administración y no logremos encontrar a un administrador sustituto que sea aprobado por los

acreedores de dichos créditos (quienes no podrán negar o demorarse en otorgar su consentimiento sin causa justificada), o si nuestro Administrador deja de ser un Administrador aprobado conforme dichos créditos (causando un “cambio de control”) entonces los acreedores de dichos créditos tendrán derecho de declararnos en incumplimiento. Por otra parte, algunos de nuestros contratos de crédito exigen que el acreditado mantenga una razón crédito/valor máximo, un capital total mínimo, una razón de cobertura del servicio la deuda mínima y un índice mínimo de ocupación de los inmuebles que integran nuestro portafolio. El Crédito Revolvente también nos obligará a mantener ciertas razones y a cumplir con ciertas pruebas financieras. Véase la sección “4. Información Financiera – (d) Informe de Créditos Relevantes– Crédito Revolvente”. La falta de observancia de cualquiera de estos compromisos, incluyendo las razones de cobertura financiera, podría constituir una causal de incumplimiento o dar lugar al vencimiento de toda o parte de la deuda relacionada con nuestras propiedades en un momento en el que no podamos obtener financiamiento para pagar dicha deuda en términos atractivos o en lo absoluto, lo cual podría tener un efecto materia adverso en nosotros.

Es posible que nuestras estrategias de cobertura no logren mitigar los riesgos relacionados con las tasas de interés y podrían reducir el rendimiento total de las inversiones efectuadas por nuestros inversionistas.

El 28 de marzo de 2018, adquirimos swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Bank USA, para el préstamo de Citibank, los cuales iniciaron el 16 de abril de 2018 fijando la tasa promedio base en 2.486% (dos punto cuatro ocho seis por ciento) para un monto teórico de deuda de $112.5 millones de Dólares y en 2.486% (dos punto cuatro ocho seis por ciento) para un monto teórico de $112.5 millones de Dólares, respectivamente, terminando ambos el 15 de marzo de 2021. Adicionalmente, el 13 de octubre de 2017, adquirimos swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Bank USA, para el préstamo de Citibank, los cuales iniciaron el 18 de octubre de 2017 fijando la tasa promedio base en 1.752% (uno punto siete cinco dos por ciento) para un monto teórico de deuda de $75.0 millones de Dólares y en 1.752% (uno punto siete cinco dos por ciento) para un monto teórico de $75.0 millones de Dólares, respectivamente, terminando ambos el 18 de octubre de 2020. A su vez el 21 de enero de 2016, FIBRAPL adquirió swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fijo del 1.0635% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. Adicional a estos es posible que decidamos utilizar instrumentos financieros derivados para protegernos en ciertas medidas contra las fluctuaciones en las tasas de interés, aunque no existe operación con instrumentos derivados que nos proteja por completo. Los instrumentos de cobertura conllevan riesgos tales como la posibilidad de que nuestras contrapartes en estas operaciones no cumplan con sus obligaciones o de que los instrumentos que adquiramos no sean eficaces para reducir nuestra exposición a los riesgos relacionados con las variaciones de las tasas de interés. Además, la naturaleza de estas operaciones y el momento en que las celebremos pueden influenciar la eficacia de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias mal diseñadas y las operaciones celebradas en forma indebida podrían tener el efecto opuesto e incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura conllevan costos relacionados con las operaciones celebradas y otros gastos. No podemos garantizar que nuestra estrategia de cobertura y los instrumentos derivados que utilicemos, contrarrestarán de manera eficaz el riesgo relacionado con la volatilidad de las tasas de interés, o que las operaciones de cobertura que celebremos no nos acarrearán pérdidas que puedan reducir el rendimiento recibido por nuestros inversionistas.

Tenemos obligaciones que están garantizadas por parte de nuestros activos y, por lo tanto, nuestros activos y desempeño financiero podrían verse afectados en forma adversa si no efectuáramos los pagos necesarios en relación con nuestra deuda.

Los acreedores bajo los contratos de crédito existentes son beneficiarios de gravámenes constituidos sobre algunas de las propiedades que integran nuestro Portafolio Actual, y sobre los flujos de efectivo generados por dichas propiedades.

En el supuesto de que no cumplamos debidamente con nuestras obligaciones de servicio de nuestra deuda, nuestros acreedores podrían ejecutar sus derechos de garantía y obtener la adjudicación de las propiedades respectivas. Por lo tanto, cualquier incumplimiento con nuestras obligaciones de deuda podría dar lugar a la pérdida de parte de nuestras inversiones. En tanto subsista cualquier causal de incumplimiento con nuestros contratos de crédito, tendremos prohibido recibir los flujos de efectivo generados por las propiedades gravadas, o nuestro derecho a recibir dichos flujos se verá limitado. Prevemos que en el futuro incurriremos en deuda adicional, tanto a tasa fija como a tasa variable, para financiar la adquisición de propiedades adicionales, lo cual incrementará nuestro total de deuda. La contratación de dicha deuda o el incumplimiento de nuestras obligaciones con la misma podrían dar lugar a la constitución de prendas, gravámenes u otros derechos de garantía sobre los activos de nuestro fideicomiso, y dichos derechos de garantía podrían ser preferentes a los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs.

Es posible que recurramos a fuentes de financiamiento externas para cubrir nuestras futuras necesidades de capital de trabajo; y si llegásemos a experimentar problemas para obtener financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de concretar las adquisiciones necesarias para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir el desarrollo o la remodelación de proyectos, para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento, o para efectuar inversiones en activos.

A fin de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR y así poder ser considerados como una FIBRA en los términos del artículo 188 de dicha ley, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir anualmente a los tenedores de nuestros CBFIs a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. En términos de la LISR, nuestro Resultado Fiscal neto representa nuestra utilidad antes de impuestos por el año respectivo, menos las deducciones autorizadas por la propia LISR y la amortización de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores. Debido a esta obligación de distribución de nuestro resultado fiscal, prevemos que los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones podrían no ser suficientes para satisfacer nuestras futuras necesidades de capital de trabajo, incluyendo el capital necesario para efectuar adquisiciones, para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades o remodelarlas, y para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento o refinanciar dicha deuda. Además, los ingresos generados por nuestras operaciones que retengamos también podrían resultar insuficientes para cubrir los costos relacionados con las inversiones en activos necesarias para mantener nuestras propiedades en condiciones adecuadas de operación y funcionamiento, o para subsanar cualesquiera deficiencias de los edificios construidos sobre las mismas. Por otra parte, no tenemos previsto mantener reservas de capital de trabajo permanentes.

Como resultado de lo anterior, podríamos recurrir a fuentes de financiamiento externas, incluyendo la emisión de instrumentos de deuda y capital, para financiar nuestras futuras necesidades de capital. Las tasas de interés y los términos y condiciones generales de los financiamientos disponibles en México no son competitivos en comparación con otros países. La disponibilidad de financiamiento mediante la emisión de instrumentos de capital dependerá en parte del precio de mercado de nuestros CBFIs, que podría fluctuar con base en nuestro desempeño operativo y en la situación general del mercado. Si no lográsemos obtener el capital que necesitamos, podríamos vernos en la imposibilidad de efectuar las inversiones que necesitamos para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir en desarrollo o la remodelación de proyectos, o para cumplir con nuestras

obligaciones y compromisos a su vencimiento, ya sea sin incurrir en costos adicionales o en lo absoluto. Nuestro acceso a fuentes de capital dependerá de muchos factores sobre los que tenemos un control limitado o que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuando a nuestros ingresos y nuestra capacidad de pago de Distribuciones tanto en el presente como en el futuro, y el precio de mercado de nuestros CBFIs. Si no lográramos obtener acceso a los mercados de capitales en forma oportuna o en términos favorables, podríamos vernos en la imposibilidad de aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presenten en el mercado.

Es posible que los lineamientos de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de deuda requerida conforme a la Circular Única de Emisoras afecten adversamente nuestra capacidad de incurrir en endeudamiento adicional.

La Circular Única de Emisoras nos obliga a cumplir con un requerimiento de liquidez de largo plazo al momento de asumir cualquier Endeudamiento. El límite de apalancamiento establecido actualmente por la CNBV es un porcentaje máximo de endeudamiento de 50% (cincuenta por ciento). El índice de servicio de cobertura de deuda mínimo establecido actualmente por la CNBV es un índice de servicio de cobertura de deuda de 1.0x. Al 31 de diciembre de 2019, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis se ubicaba en un 32.4% (treinta y dos punto cuatro por ciento). Por otra parte, al 31 de diciembre de 2019, el índice de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAs es de 8.5 veces, estando en cumplimiento con lo estipulado en la legislación aplicable. En estos momentos estamos en pleno cumplimiento conforme a los cálculos establecidos en la Circular Única de Emisoras.

Cumpliremos con los requerimientos de la CNBV establecidos en la Circular Única de Emisoras. Sin embargo, dichos requerimientos de la Circular Única de Emisoras podrían impedir que incurramos en endeudamiento adicional, lo cual podría restringir nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio a través de adquisiciones o financiarnos de cualquier otra manera. En caso de que no seamos capaces de aumentar nuestro apalancamiento bajo la nueva regulación, podríamos vernos en la necesidad de emitir CBFIs adicionales, lo cual diluiría la participación de nuestros Tenedores existentes o vender algunos activos para pagar deuda y reducir el nivel de apalancamiento.

En caso de que se exceda nivel máximo de endeudamiento y/o no se cumpla con el índice mínimo de cobertura de servicio de deuda nos veríamos imposibilitados para continuar asumiendo Endeudamientos lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestra capacidad para realizar Inversiones adicionales, en tanto no se cumpla nuevamente con dichos lineamientos. De igual modo, estas restricciones no podrán ser renunciadas por nuestro Comité Técnico y si incurriéremos en un incumplimiento al respecto el Administrador estará requerido a someter a discusión de la Asamblea de Tenedores un reporte detallado de cualquier incumplimiento a los límites de apalancamiento o índice de cobertura del servicio de deuda mínimo, así como un plan correctivo que deberá establecer las medidas que se deberán tomar para cumplir con dichos requerimientos. Dicho reporte y plan correctivo requiere la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

La existencia de una fuerte competencia podría dar como resultado una disminución o impedir el aumento de nuestros índices de ocupación y nuestras rentas, así como limitar nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de propietarios, desarrolladores y administradores de Instalaciones Industriales y bienes raíces, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a las nuestras, en los mismos mercados en los que operamos. Nuestras propiedades compiten con base en diversos aspectos, incluyendo ubicación, edad, funcionalidad, calidad de la construcción, mantenimiento y diseño. En los últimos años el sector inmobiliario se ha vuelto más institucionalizado y han incursionado en el mercado varias FIBRAS nuevas, incluyendo FIBRAS concentradas en inmuebles industriales. Por lo tanto, es posible que nos enfrentemos a una competencia cada vez más fuerte de parte de instituciones que cuenten con mayores recursos y puedan o estén dispuestas a asumir mayores riesgos que nosotros, para concretar adquisiciones, atraer clientes y otros aspectos. Además, es posible que incursionen en el mercado nuevos fondos que también quieran aprovechar las ventajas fiscales derivadas de las inversiones inmobiliarias a través de FIBRAS u otros vehículos similares, lo cual podría incrementar considerablemente las presiones competitivas en el sector inmobiliario. La competencia entre posibles compradores reduce nuestras oportunidades de inversión y puede incrementar el poder de negociación de los propietarios que deseen vender sus inmuebles. Además, es posible que algunas de las propiedades con las que competimos sean más nuevas, estén mejor ubicadas o sean más atractivas que las nuestras. Por otra parte, dependiendo de su disponibilidad de recursos, es posible que nuestros competidores tengan mayor flexibilidad que nosotros para ofrecer descuentos en rentas a fin de atraer clientes. En el supuesto de que nuestros competidores ofrezcan espacio a rentas más bajas que las imperantes en el mercado o que las que nosotros cobramos actualmente a nuestros clientes, podríamos perder clientes ya existentes y posibles clientes o vernos presionados para reducir los precios de nuestras rentas, ofrecer descuentos considerables, efectuar mejoras u otorgar derechos de terminación anticipada u opciones de renovación en términos favorables para nuestros clientes para conservarlos tras el vencimiento de sus contratos, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Si no lográramos renovar nuestros arrendamientos actuales o arrendar los espacios vacantes en nuestras propiedades, ya sea a precios de renta iguales o superiores a los actuales o en lo absoluto, nuestros ingresos por arrendamiento podrían verse afectados en forma adversa.

Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el 97.6% (noventa y siete punto seis por ciento) (en términos de ARB) de las propiedades integrantes del Portafolio Actual se encontraban ocupadas y los Contratos de Arrendamiento de las mismas tenían una vigencia restante promedio de 38 meses. Al 31 de diciembre de 2019, los Contratos de Arrendamiento con vencimientos en 2020 y en 2021 representaban el 16% (diez y seis por ciento) y el 14% (catorce por ciento) de nuestra RNE total, respectivamente. No podemos garantizar que lograremos renovar la totalidad de dichos contratos o volver a arrendar nuestras propiedades a precios iguales o superiores a los actuales, o que no nos veremos obligados a ofrecer reducciones de rentas, a efectuar mejoras para nuestros inquilinos o a otorgarles derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables, a fin de atraer nuevos clientes o conservar a nuestros clientes actuales. Además, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, en el futuro podríamos adquirir propiedades ya desarrolladas adicionales; y no podemos garantizar que lograremos adquirir y mantener clientes para dichas propiedades en términos favorables o en lo absoluto.

Existen varios factores que podrían provocar una disminución en las rentas que cobramos a nuestros clientes, incluyendo las presiones para ofrecer precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica a nivel global; y nuestra capacidad para mantener nuestros precios actuales o incrementarlos en el futuro podría ser limitada. Los precios de las rentas previstas en los contratos que se encuentran próximos a vencer, pueden ser más altos que los que logremos establecer en nuestros nuevos contratos; y también podríamos vernos obligados a ofrecer mayores concesiones que las ofrecidas anteriormente. En la medida en que nuestras propiedades o partes de las mismas permanezcan desocupadas por largos períodos, podríamos percibir rentas más bajas o no percibir rentas en relación con dichas propiedades. Además, el precio de venta de una

propiedad podría verse afectado debido a que el valor de mercado de un determinado inmueble depende en gran medida del valor de los Contratos de Arrendamiento de dicha propiedad.

Podría darse el caso de que no logremos sacar a un cliente rápidamente después del vencimiento de su contrato, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros ingresos y resultados de operación.

En el supuesto de que algún cliente incumpla con el pago de sus rentas y se rehúse a desocupar el inmueble correspondiente, nos veremos forzados a interponer una demanda de evicción en su contra. De conformidad con la ley, el arrendador únicamente puede retomar la posesión de un inmueble arrendado con base en una sentencia definitiva dictad a por un tribunal competente, pero en términos generales la ley tiende a favorecer al inquilino. De conformidad con los códigos civiles de muchos de los estados donde se ubican nuestras propiedades, se requiere aviso previo para que proceda la evicción al final del arrendamiento. La celebración de un juicio, la ejecución de la sentencia respectiva, la evicción del inquilino y el cobro de las rentas vencidas, pueden representar procedimientos largos y costosos que pueden tardar varios años en resolverse. Nuestra capacidad para lanzar a un inquilino en forma oportuna y reemplazarlo con un nuevo cliente, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro dependerá en parte de que adquiramos nuevas propiedades, y es posible que no concretemos dichas adquisiciones o que las adquisiciones que concretemos no generen el desempeño previsto.

Nuestra capacidad para obtener resultados rentables y crecer en términos de activos dependerá en gran medida de nuestra capacidad para identificar y adquirir propiedades y conservar a nuestros clientes en términos favorables. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos favorables e integrarlas y administrarlas exitosamente, está sujeta a los siguientes riesgos:

podría suceder que no lográramos identificar propiedades que satisfagan nuestros objetivos de inversión o que seamos capaces de adquirir exitosamente;
la competencia de parte de otros posibles adquirentes podría dar lugar a un aumento en el precio de la propiedad deseada;
podría darse el caso de que nuestras operaciones no generen flujos de efectivos suficientes, o de que no logremos obtener el financiamiento (ya sea a través de deuda o de capital) necesario para efectuar una adquisición, ya sea en términos satisfactorios o en lo absoluto;
los contratos relacionados con la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a condiciones de cierre estándar, incluyendo la conclusión de auditorías preliminares con resultados satisfactorios; y podría darse el caso de que invirtamos una cantidad considerable de tiempo y recursos en posibles adquisiciones que no lleguemos a consumar;
nuestras estimaciones con respecto a los costos necesarios para adaptar una propiedad adquirida a fin de adecuarla a los estándares del mercado podrían resultar erróneas.
podría resultar que las propiedades que adquiramos no contribuyan a mejorar nuestros resultados tras su adquisición, o que no logremos administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades a fin de que cumplan con nuestras expectativas; y
podría suceder que adquiramos propiedades sin recurso o con recursos limitados contra cualesquiera responsabilidades conocidas o desconocidas, incluyendo: obligaciones de remediación de la contaminación ambiental; Demandas de clientes, proveedores u otras personas en contra de los anteriores propietarios de los inmuebles correspondientes; y Demandas de indemnización interpuestas por los socios, consejeros, funcionarios y otras personas relacionadas con los anteriores propietarios de dichos inmuebles.

Si no lográsemos consumar la adquisición de propiedades en términos favorables o administrar las propiedades adquiridas de manera que las mismas cumplan con nuestros objetivos o expectativas, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Es posible que no logremos ampliar nuestras operaciones a nuevos mercados, lo cual podría afectar en forma adversa los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si se nos presenta la oportunidad, podríamos explorar la adquisición de propiedades en nuevos mercados dentro de México. Todos los riesgos relativos a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales son igualmente aplicables a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades ubicadas en nuevos mercados. Además de estos riesgos, es posible que no poseamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a la dinámica y las condiciones de cualquier mercado en el que pretendamos incursionar, lo cual podría afectar nuestra capacidad para incursionar y operar en dicho mercado. Cabe la posibilidad de que no logremos obtener los rendimientos deseados sobre nuestras inversiones en estos nuevos mercados. Si no logramos incursionar exitosamente en nuevos mercados, nuestro desempeño operativo podría verse adversamente afectado.

Dependemos de nuestra relación con Prologis.

Nuestra relación con Prologis es importante para nuestro negocio. Entre otros riesgos creemos que tendremos beneficios y dependeremos en cierta medida de nuestra posición como Afiliada de Prologis para obtener acceso a experiencia en la industria, conocimientos sobre el mercado, una amplia red de relaciones con clientes, personal altamente calificado y posibles oportunidades de inversión o asesoría. Por lo tanto, en el supuesto de que nuestra relación con Prologis se deteriore o de que Prologis no nos proporcione apoyo suficiente para lograr nuestros objetivos estratégicos y de negocios, nuestro desempeño financiero podría verse afectado significativamente en forma adversa.

Podría suceder que no lográramos identificar todos los defectos importantes u otras deficiencias relacionadas con nuestras propiedades o con cualesquiera propiedades que adquiramos en el futuro y, por lo tanto, podríamos vernos expuestos a pasivos desconocidos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

Tenemos la intención de efectuar adquisiciones futuras y las mismas podrían exponernos a pasivos que desconozcamos. Aunque consideramos que las auditorías preliminares que llevamos a cabo son razonables, no podemos garantizar que nuestras auditorías, estudios e inspecciones descubrirán todos los defectos o deficiencias de las propiedades correspondientes, incluyendo por lo que respecta a sus títulos de propiedad y a la existencia de contaminación ambiental o substancias peligrosas en las mismas. Además, como parte de las Operaciones de Formación, las Entidades Aportantes únicamente efectuaron declaraciones y otorgado garantías limitadas con respecto a las propiedades, y dichas declaraciones y garantías únicamente estarán vigentes durante ciertos plazos. Además, sujeto a ciertos deducibles, límites mínimos y límites máximos, las Entidades Aportantes se han obligado a indemnizarnos en caso de que dichas declaraciones resulten incorrectas. Dada la posibilidad de que no logremos identificar muchos defectos y pasivos durante la vigencia de dichas declaraciones y garantías, incluyendo posibles responsabilidades en materia ambiental, podríamos perder nuestros recursos en contra de los propietarios originales en caso de que posteriormente surjan defectos, responsabilidades y/o pasivos.

Los defectos y las deficiencias de carácter desconocido pueden incluir defectos en el título de propiedad, conflictos con respecto a dicho título, gravámenes, servidumbres y otras afectaciones. Las responsabilidades y los pasivos de carácter desconocido pueden incluir obligaciones de limpieza o remediación de condiciones ambientales no reveladas, demandas interpuestas por clientes, proveedores u otras personas que hayan tenido tratos con las entidades correspondientes con anterioridad a la Fecha de Adquisición, obligaciones fiscales, problemas laborales y pasivos devengados, pero no pagados, incurridos en el curso habitual de los negocios o por cualquier otro motivo. Si dichos defectos, deficiencias, responsabilidades y pasivos son de una magnitud considerable ya sea en lo individual o en su conjunto, podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. Además, es posible que en el futuro adquiramos propiedades que tengan obligaciones de deuda y podríamos vernos en la necesidad de pagar dicha deuda, obtener nuevos créditos para cumplir con el servicio de nuestra deuda, o refinanciar la deuda correspondiente a dichas propiedades. Podría darse el caso de que no contemos con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones relacionadas con dichas deudas y que no podamos pagar las deudas relacionadas con dichas propiedades, lo cual podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Es posible que no tengamos éxito en la venta de propiedades a terceros.

Las inversiones en inmuebles son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esta falta de liquidez podría limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante los cambios en la situación económica y otros factores. Podríamos enfrentar problemas para vender o volver a arrendar cualquier propiedad que se haya quedado vacante como resultado del incumplimiento del cliente con su contrato de arrendamiento, del vencimiento de su arrendamiento o de cualquier otra circunstancia. Además, el precio de venta de una propiedad podría disminuir en virtud de que el valor de mercado de una propiedad depende principalmente del valor de los Contratos de Arrendamiento de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades a través de contratos que limiten nuestra capacidad para vender dicha propiedad antes de cierto período de tiempo. Estas prohibiciones podrían afectar nuestra capacidad para intercambiar una propiedad por efectivo y podrían afectar el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Los contratos de crédito relacionados con nuestras propiedades también nos imponen ciertas obligaciones de no hacer que limitan nuestra capacidad para vender activos sin el consentimiento de los acreedores respectivos. Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades en términos ventajosos se ve afectada por la competencia de parte de otros propietarios de inmuebles que también estén intentando vender sus inmuebles, por la situación del mercado incluyendo los índices de capitalización aplicables a nuestras propiedades y por otros factores que se encuentran fuera de nuestro control. Los terceros que pretendan adquirir nuestras propiedades podrían requerir financiamiento mediante de la colocación de instrumentos de deuda o capital en mercados públicos o privados, para comprarnos dichas propiedades. En caso de que éstos terceros no tengan acceso o tengan acceso limitado a fuentes de financiamiento en términos favorables, la venta de nuestras propiedades podría postergarse y ello podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades está sujeta a las limitaciones inherentes al cumplimiento de los requisitos necesarios para conservar nuestro tratamiento fiscal de FIBRA. Para ser considerados como una FIBRA, debemos cumplir con diversos requisitos que incluyen el abstenernos de vender cualquier inmueble desarrollado o adquirido por nosotros, durante un período de cuando menos cuatro años contados a partir de la conclusión de su desarrollo o del cierre de su adquisición, según sea el caso. Si vendiésemos alguna propiedad durante dicho período, sufriríamos consecuencias fiscales adversas sumamente considerables que podrían hacer menos deseable la venta de dicha propiedad. Estas restricciones y derechos podrían suprimir nuestra capacidad para vender nuestras propiedades y recaudar capital rápidamente o en el momento oportuno.

Si incurriésemos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o que excedan de los montos amparados por nuestras pólizas de seguro, nos veríamos obligados a pagar dichas pérdidas y ello podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Contamos con cobertura de seguros contra daños en bienes y pérdida de ingresos por arrendamiento por causas tales como incendios y otros siniestros amparados por una póliza de cobertura extendida que abarca tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo; y con cobertura de seguros por responsabilidad comercial general y responsabilidad ambiental, todo ello en la medida adecuada para los mercados donde se ubican nuestras operaciones y negocios. Nuestras pólizas de seguro incluyen las especificaciones y límites asegurados acostumbrados para otras propiedades, actividades de negocios y mercados similares. Existen algunas pérdidas que no están aseguradas o no pueden asegurarse por completo incluyendo las ocasionadas por inundaciones, terremotos, guerras, actos de terrorismo o insurrecciones debido a que consideramos que su aseguramiento sería incosteable o no sería prudente desde el punto de vista económico. Si las pérdidas se encuentran aseguradas, podríamos vernos obligados a pagar un deducible considerable como parte de nuestra reclamación de pago, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarnos el importe de dicha pérdida, y la pérdida podría exceder del límite asegurado. Si una o varias de nuestras propiedades se viere afectada por una pérdida que no esté asegurada o que exceda del límite asegurado, sufriríamos una pérdida considerable por concepto del capital invertido y los futuros ingresos de dichas propiedades; y podríamos continuar obligados al pago de cualquier deuda con recurso relacionada con dicha propiedad.

Por otra parte, no podemos garantizar que nuestras aseguradoras continuarán ofreciendo productos que proporcionen suficiente cobertura a primas razonables desde el punto de vista comercial. Si sufriéramos una pérdida que no esté asegurada o que exceda del límite asegurado, en relación con una o más de nuestras propiedades, o si nuestras aseguradoras incumplen con sus compromisos de cobertura respecto de las pérdidas aseguradas, podríamos perder el capital invertido en las propiedades afectadas y los futuros ingresos esperados de dichas propiedades; y si dichas propiedades tienen contratada deuda, seguiríamos estando obligados a pagar cualesquiera créditos hipotecarios u otras obligaciones financieras relacionadas con dichas propiedades. Cualquiera de las pérdidas antes descritas y cualquier incremento en los costos de nuestros seguros podrían afectar en forma adversa nuestra situación financiera, nuestros resultados de operación, nuestros flujos de efectivo, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y pagos a los tenedores de nuestros CBFIs, y el desempeño del precio de mercado de los CBFIs.

Además, en el futuro podríamos reducir o descontinuar la cobertura de ciertos riesgos o las condiciones aplicables a la totalidad o algunas de nuestras propiedades, si consideramos que el costo de las primas de cualquiera de dichas pólizas es superior al valor de la cobertura descontada para reflejar el riesgo de pérdida. La falta de obtención o mantenimiento de cobertura de seguros también podría constituir una causal de incumplimiento con nuestros contratos de crédito.

Podría darse el caso de que no lográramos controlar nuestros costos de operación o de que nuestros gastos se mantuvieran constantes o aumentaran aun cuando nuestros ingresos no se incrementaran, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operación.

Nuestros costos de operación podrían aumentar como resultado de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo factores relacionados con el incremento de: (i) los costos de nuestros seguros; (ii) el mantenimiento requerido por nuestras propiedades; (iii) el índice de desocupación de nuestras propiedades; (iv) los costos relacionados con el cumplimiento de la regulación gubernamental, incluyendo la legislación en materia de uso del suelo, ambiental, inmobiliaria y fiscal, así como con las multas y sanciones aplicables; y (v) las tasas de interés y nuestras necesidades de inversión en activos. Por lo general, mientras las propiedades están ocupadas, los gastos por concepto de seguros, seguridad y mantenimiento se trasladan al cliente. Sin embargo, nosotros tenemos que cubrir estos costos en relación con las propiedades que se encuentran vacantes.

Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un inmueble no necesariamente disminuyen cuando los factores tales como la situación del mercado y la competencia ocasionan una disminución en los ingresos generados por dicho inmueble. Además, algunos costos relacionados con las inversiones en inmuebles tales como los impuestos prediales y los pagos de deuda no disminuyen, aunque el inmueble no se encuentre ocupado por completo o cuando las circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos. Por lo tanto, si nuestros ingresos disminuyeran podríamos vernos en la imposibilidad de reducir nuestros gastos en la misma medida; y si nuestros costos de operación aumentan debido a cualquiera de los factores antes descritos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Podríamos vernos forzados a efectuar inversiones de capital significativas para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer clientes, lo cual podría provocar una disminución en nuestros ingresos de operación y reducir los recursos disponibles para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Es posible que tras el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de nuestros inmuebles nos veamos forzados a otorgar concesiones en rentas a nuestros clientes, o a acceder a sus solicitudes de que efectuemos remodelaciones de carácter general o conforme a sus especificaciones y otras mejoras, o de que les prestemos servicios adicionales. Como resultado de lo anterior, podríamos vernos forzados a efectuar inversiones o a incurrir en gastos considerables para conservar a los clientes cuyos arrendamientos se encuentren próximos a vencer y para atraer una cantidad suficiente de nuevos clientes. Además, podríamos vernos en la necesidad de recaudar capital adicional para cubrir dichos gastos. En el supuesto de que no logremos recaudar dicho capital o de que no identifiquemos fuentes de financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de cubrir los gastos necesarios. Esto podría dar lugar a que nuestros clientes no renueven sus contratos a su vencimiento, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestras operaciones están sujetas a una extensa regulación en materia ambiental y de seguridad; y si incurriésemos en un incumplimiento de las leyes y reglamentos en materia ambiental y de seguridad o en cualquier responsabilidad de conformidad con dichas leyes y reglamentos, podríamos incurrir en costos que afecten en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestras operaciones están sujetas a la legislación federal y estatal en materia de protección ambiental. Al amparo de estas leyes, el gobierno ha implementado un programa de protección del medio ambiente mediante la promulgación de disposiciones sobre cuestiones tales como la planeación ecológica, la elaboración de estudios de impacto y riesgo ambiental, la contaminación atmosférica, la designación de áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y racionalización del uso de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Tanto las autoridades federales, incluyendo la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (la “SEMARNAT”), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (la “PROFEPA”) y la Comisión Nacional del Agua (la “CONAGUA”) como los gobiernos estatales y municipales, están facultados para: (i) entablar acciones civiles, administrativas y penales en contra de las empresas que violen la legislación en materia ambiental; (ii) clausurar total o parcialmente de forma temporal o definitiva cualquier establecimiento que no se encuentre en cumplimiento con dicha legislación; (iii) imponer multas económicas por el equivalente de hasta 50,000 UMAs vigentes; entre otros. Además, bajo las leyes federales mexicanas en materia ambiental, el dueño o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes comúnmente atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

A pesar de que los Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros clientes nos otorgan recursos en el supuesto de que sus operaciones ocasionen daños ambientales, y de que contamos con cobertura de seguros en contra de algunos de estos riesgos ambientales por cantidades que consideramos equiparables a las contratadas habitualmente de acuerdo con los estándares aplicables a nuestra industria, no podemos garantizar que nuestros clientes nos reembolsarán el importe total de las pérdidas que suframos o remediarán los daños ambientales ocasionados, que nuestras pólizas de seguro serán suficientes para cubrir los daños que suframos, o que siempre tendremos acceso a cobertura de seguros contra estos posibles daños. Además, por lo general las pólizas de seguro no amparan las multas y sanciones derivadas de la falta de cumplimiento de las leyes y reglamentos en materia ambiental. Además, las propiedades que integran nuestro portafolio inicial no cuentan con reportes de impacto ambiental actualizados a la fecha del presente Reporte Anual, por lo que podrían existir contingencias ambientales en las propiedades recientes de las cuales no tengamos conocimiento.

Prevemos que la regulación ambiental de nuestras operaciones a nivel federal, estatal y municipal se volverá más estricta con el paso del tiempo. No podemos estimar el impacto de los posibles efectos de la adopción de leyes y reglamentos adicionales o más estrictos en materia ambiental, en nuestra situación financiera, nuestros resultados de operación, nuestros flujos de efectivo y nuestras inversiones en activos.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y obligaciones aplicables a nuestras propiedades, incluyendo por lo que respecta a los requisitos en materia de permisos, licencias, uso de suelo, uso de agua y aspectos ambientales, podrían generar altos costos y afectar en forma adversa nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades están sujetas a diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo requisitos de obtención de permisos y licencias. La regulación a nivel local, incluyendo los ordenamientos y las restricciones estatales y municipales en materia de uso del suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por las autoridades locales o las asociaciones de vecinos, podrían limitar el uso de nuestras propiedades y obligarnos a obtener en cualquier momento la autorización de dichas entidades para cualquier efecto relacionado con nuestras propiedades, incluyendo en forma previa a la adquisición o el desarrollo de dichas propiedades, durante el proceso de desarrollo de las mismas, o para efectuar remodelaciones. Entre otras cosas, estas restricciones pueden involucrar requisitos en materia de prevención de incendios, seguridad, resistencia a sismos y remoción de asbestos y materiales peligrosos. No podemos garantizar que las políticas de regulación actuales no tendrán un efecto adverso en nuestras propiedades o en la fecha o el costo de las adquisiciones, desarrollos o remodelaciones que efectuemos en el futuro, o que no se promulgarán reglamentos adicionales que puedan ocasionar demoras o costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento

podría verse en forma adversa y significativa por nuestra falta de capacidad para obtener los permisos de uso de suelo, licencias y aprobaciones necesarias. La falta de obtención de dichos permisos, licencias y aprobaciones podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

No podemos garantizar que efectuaremos Distribuciones. Los Tenedores podrían no recibir recursos por distribuciones, ya que podríamos decidir reinvertir dichos recursos. Podremos usar fondos derivados de créditos o fondos de otras personas para el pago de Distribuciones.

Tenemos la intención de efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en la medida necesaria para conservar nuestro carácter de FIBRA. En el supuesto de que nuestros activos sean insuficientes para pagar Distribuciones en efectivo, no estaremos obligados a efectuar Distribuciones a dichos Tenedores. Únicamente estamos obligados a pagar Distribuciones en la medida de los recursos que formen parte de nuestros activos. Nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador y las Afiliadas de este último no tendrán obligación alguna de efectuar Distribuciones con respecto a nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador determinará las fechas en que se pagarán dichas Distribuciones conforme a la política de distribuciones. Los pagos de Distribuciones dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera y fiscal y otros factores que estimemos oportunos de tiempo en tiempo. El Administrador podría determinar que, en lugar de destinarse el pago de Distribuciones, las cantidades disponibles se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes. En la medida en que el importe de las Distribuciones exceda de nuestras utilidades o de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, podríamos vernos obligados a financiar el pago de dichas Distribuciones con nuestro capital de trabajo, los recursos netos de la oferta global o la venta de nuestros activos. El uso de nuestro capital de trabajo para financiar los pagos de Distribuciones podría restringir nuestras operaciones. Finalmente, las ventas de activos podrían forzarnos a enajenar nuestras propiedades en algún momento o por algún medio que no sea congruente con nuestra estrategia de venta. En el supuesto de que incurramos en deuda para financiar el pago de Distribuciones, nuestro apalancamiento y nuestros futuros gastos en intereses podrían aumentar y ocasionar que nuestras utilidades y nuestros recursos en efectivo resulten inferiores a los proyectados. Es posible que no logremos pagar Distribuciones.

Bajo nuestros contratos de crédito podríamos estar limitados en nuestra capacidad de pagar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Aunque dichas limitaciones en todo momento nos permitirán realizar las Distribuciones necesarias para cumplir con el régimen de FIBRA, dichas limitaciones podrán afectar nuestra capacidad de realizar Distribuciones en exceso de los requisitos mínimos para calificar como FIBRA.

El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría sufrir un deterioro que nos obligue a reconocer una pérdida por deterioro que afecte en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestros Activos Inmobiliarios reconocen a su valor razonable en nuestros estados financieros. Dicho valor se basa inicialmente en los costos de adquisición más los gastos incurridos en la transacción y, posteriormente, en avalúos practicados anualmente por peritos independientes. Cada perito independiente podrá determinar que el valor de nuestros activos ha sufrido un deterioro. El valor razonable de nuestras propiedades podría deteriorarse como resultado de diversos factores que se encuentran fuera de nuestro Control, incluyendo la situación del mercado, la incapacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones de pago de renta o la terminación anticipada de nuestros Contratos de Arrendamiento. Además, de conformidad con las IFRS el valor total de nuestras propiedades debe calcularse sumando el valor razonable de cada propiedad en lo individual. En virtud de que la contabilidad inicial de la adquisición de un portafolio de bienes raíces (incluyendo nuestro Portafolio Inicial y cualquier portafolio inmobiliario que adquiramos en el futuro) se basa en la contraprestación total pagada con motivo de dicha adquisición, dicha contabilidad inicial refleja una “prima del portafolio” que no existirá en los avalúos posteriores (en los que el valor del portafolio se determinará con base en la suma de los valores de avalúo de cada una de las propiedades en lo individual) y, por lo tanto, dará como resultado una disminución en el valor reportado de nuestros activos.

En el supuesto de que los análisis futuros del valor razonable den como resultado una disminución en el valor razonable de nuestro portafolio inmobiliario, deberemos reconocer una pérdida por revaluación dentro del Estado de Resultados del periodo en cuestión, que sin embargo sería una pérdida no realizada y que no generaría un uso de efectivo. Las futuras ventas o enajenaciones de dichos activos podrían afectar aún más nuestras futuras ganancias y pérdidas debido a que las mismas se basan en la diferencia entre el monto de la contraprestación recibida y el valor contable de dichos activos a la fecha de su enajenación o venta. El reconocimiento de cualquier deterioro en el valor razonable de nuestros activos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Dependemos de la información preparada por terceros, incluyendo avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria; y dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.

Posiblemente solicitemos avalúos y reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valuar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los inmuebles de los que somos propietarios. Sin embargo, estos reportes no tienen la intención de servir a manera de declaración en cuanto al valor o las condiciones ambientales y de ingenierías pasadas, presentes o futuras de las propiedades correspondientes. Además, el uso de distintas metodologías o conjuntos de presunciones podría afectar los resultados de dichos estudios y las conclusiones derivadas de los mismos. Por lo tanto, la evaluación de un mismo inmueble por distintos expertos podría resultar en conclusiones muy distintas.

Los avalúos inmobiliarios se basan en gran medida en información con respecto al futuro, que por su propia naturaleza es especulativa y difícil de comprobar; y es posible que los avalúos que obtengamos no reflejen el precio que podríamos obtener en el supuesto de venta de una determinada propiedad. Los valores de avalúo de cada propiedad reflejan el análisis y la decisión por parte del valuador correspondiente con base en sus propias presunciones, estimaciones y opiniones en cuanto al valor de dicha propiedad, lo que necesariamente incluye elementos subjetivos. El uso de distintas presunciones o diferentes estimaciones y opiniones podría dar como resultado valores de avalúo muy distintos con respecto a una misma propiedad. Por lo tanto, otros valuadores podrían llegar a conclusiones muy distintas con respecto al valor de nuestras propiedades, incluyendo las que pretendemos adquirir.

No obstante que los reportes ambientales y de ingeniería que hemos obtenido en relación con nuestro Portafolio Inicial de propiedades no han revelado ningún pasivo que en nuestra opinión pueda tener un efecto adverso y significativo en nuestros negocios, muchos de dichos riesgos frecuentemente son ocultos y difíciles de evaluar y, por lo tanto, es posible que los reportes obtenidos no hayan tomado en debida consideración dichos riesgos. Además, el enfoque de las revisiones efectuadas en antelación a dichos reportes generalmente es de menor amplitud que el de otras revisiones similares efectuadas bajo circunstancias similares en otras jurisdicciones. Si llegáremos a descubrir algún pasivo significativo en materia

ambiental o en cuestión de ingeniería que no hayamos identificado previamente, el valor del inmueble afectado podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la resolución de dicho pasivo podría involucrar una cantidad de tiempo considerable.

Además, al efectuar inversiones en inmuebles y tomar decisiones con respecto a nuestras operaciones, nos basamos en ciertos reportes sobre el mercado y la industria, así como en análisis y datos sobre el mercado y la industria, preparados por fuentes independientes de información sobre la industria. Por lo general, no verificamos directamente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes, que son reflejo de las presunciones, estimaciones y opiniones utilizadas por dichas fuentes en dichos momentos. Por lo tanto, no podemos garantizar que los análisis, datos e información sobre el mercado y la industria preparados por dichas fuentes contienen una evaluación correcta de la situación del mercado correspondiente a la fecha en que utilicemos dicha información como base para la toma de nuestras decisiones con respecto a nuestras adquisiciones y operaciones. Si alguno de estos análisis o datos resultara ser incorrecto, tendencioso o incompleto, las decisiones tomadas con base en los mismos nos expondrían a posibles riesgos. Por ejemplo, es posible que dichos análisis y datos nos induzcan a efectuar ciertas inversiones a precios demasiado altos, a vender otras inversiones a precios demasiado bajos, o a desaprovechar del todo oportunidades favorables.

Algunas de nuestras propiedades podrían verse expuestas a desastres naturales o de otro tipo que ocasionen daños significativos y afecten en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Algunas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones más susceptibles a desastres naturales y podrían verse afectadas en forma significativa por desastres de este tipo que les ocasionen daños significativos. En particular, muchas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones susceptibles a los temblores, en tanto que otras están ubicadas en regiones propensas a sequías y escasez de agua que podrían dar lugar a aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestro fideicomiso o nuestros clientes. En el supuesto de que dichos desastres naturales u otros siniestros similares nos ocasionen una pérdida que no esté asegurada o cuyo monto exceda de los límites asegurados, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en la propiedad afectada y los futuros ingresos esperados de la misma, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Los clientes de nuestras propiedades podrían concluir que, en virtud de la celebración de las Operaciones de Formación, la ley les otorga un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles arrendados por los mismos.

En los estados donde se ubican nuestras propiedades, por disposición de ley los Arrendatarios (y, en ciertos casos, los copropietarios) gozan de un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles arrendados por los mismos en el supuesto de que el propietario desee vender dicho inmueble a un tercero. Nuestro Portafolio Actual de bienes raíces no fue objeto de una operación de compraventa como parte de las Operaciones de Formación, sino que dicho portafolio fue adquirido por nuestro Fideicomiso mediante la compra de los derechos de fideicomisario de los Fideicomisos de Inversión que son los propietarios directos o indirectos de los inmuebles. Por lo tanto, en nuestra opinión nuestros clientes no tienen derecho de preferencia alguno con respecto a los inmuebles que tienen arrendados. Sin embargo, los clientes que no hayan renunciado a dicho derecho de preferencia a través de su contrato de arrendamiento podrían llegar a una conclusión distinta e interponer demanda para invocar dicho derecho; y en la medida en que alguna de dichas Demandas prospere, la adquisición de la propiedad correspondiente por nuestro fideicomiso podría rescindirse o declararse nula, o podríamos resultar responsables del pago de daños y perjuicios. En dicho caso, la adquisición de dicha propiedad se revertiría y podríamos vernos obligados a devolver dicha propiedad a cambio del precio pagado por la misma, o podríamos resultar responsables del pago de daños y perjuicios.

Las fluctuaciones del tipo de cambio podrían ocasionarnos pérdidas relacionadas con nuestros Contratos de Arrendamiento denominados en Dólares.

Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el 67.1% (sesenta y siete punto uno por ciento) de nuestra Renta Neta Efectiva, estaban denominados en Dólares; y aproximadamente el 32.9% (treinta y dos punto nueve por ciento) de nuestra Renta Base Anualizada, estaban denominados en Pesos. De conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas en México a personas físicas o morales nacionales o extranjeras por disposición contractual o en ejecución de sentencia, podrán liberarse en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, que se vigente en la fecha y el lugar del pago o la ejecución. Por lo tanto, es posible que no recibamos las cantidades en Dólares que nuestros clientes están obligados a pagar por concepto de renta y que nos veamos obligados a recibir dichas cantidades en Pesos. En dicho supuesto, podríamos vernos en la imposibilidad de convertir las cantidades recibidas a Dólares al mismo tipo de cambio utilizado para convertir a Pesos las cantidades denominadas en Dólares.

Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración

Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y el Comité Técnico.

En virtud de que (i) nuestro Administrador es una Afiliada de Prologis, (ii) todos los miembros del equipo directivo de nuestro Administrador son funcionarios de Prologis y (iii) todos los miembros del Comité Técnico (salvo los nombrados por los Tenedores (o grupos de Tenedores) de CBFIs que representen el 10% (diez por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación) serán nombrados por nuestro Administrador e incluirán a funcionarios de Prologis, estamos sujetos a posibles conflictos de intereses por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones de dichas entidades para con nuestro Fideicomiso. Prologis es un Administrador y desarrollador de Instalaciones Industriales a nivel global y cuenta con una amplia gama de inversiones e intereses de negocios, algunos de los cuales es probable que compitan o se encuentren en conflicto con los intereses de nuestro fideicomiso o de los tenedores de nuestros CBFIs. Los negocios de Prologis en México actualmente incluyen inmuebles industriales Clase A que aún no son aportados a nuestro fideicomiso. Prologis seguirá siendo propietario y Administrador de estas propiedades excluidas; y según lo descrito más adelante, algunos miembros de nuestro equipo directivo también son miembros del equipo directivo y/o el Comité Técnico, según aplique, de otras entidades administradas por Prologis. Además, Prologis tiene la intención de seguir desarrollando Instalaciones Industriales en México y no está obligado a ofrecernos ninguna de dichas propiedades en virtud de nuestro derecho de preferencia o por cualquier otro motivo. En el supuesto de que Prologis, nuestro Administrador o el Comité Técnico actúe o reciba instrucciones de actuar en interés propio o de manera que ponga en riesgo los intereses de nuestro fideicomiso y del resto de los tenedores de nuestros CBFIs, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa. Dichos conflictos de intereses podrían incluir lo siguiente:

Los Convenios de Aportación fueron negociados por personas relacionadas. Nuestro Portafolio Actual de bienes raíces fue aportado por Afiliadas de Prologis y es posible que en el futuro adquiramos inmuebles adicionales que pertenezcan a afiliadas de Prologis. En virtud de que estas aportaciones y/o adquisiciones no se negociaran en términos de mercado y no se obtenga ningún avalúo independiente, existen posibles conflictos de intereses con respecto a la negociación del precio pagadero y al resto de los términos. Por lo tanto, los términos de la aportación o adquisición de una

determinada propiedad pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación continua con Prologis y sus Afiliadas, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a los Convenios de Aportación o adquisición que hemos celebrado o que celebremos en el futuro con Afiliadas de Prologis, o que no los hagamos valer con la suficiente fuerza.

Nuestro Contrato de Administración fue negociado por personas relacionadas. Nuestro Contrato de Administración no se negoció en términos de mercado y, por lo tanto, involucra ciertos conflictos de intereses por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos a nuestro Administrador y el procedimiento aplicable a la remoción del mismo. Por lo tanto, los términos de nuestro Contrato de Administración pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación continua con Prologis y sus Afiliadas, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a nuestro Contrato de Administración o que no los hagamos valer con la suficiente fuerza. Por otra parte, nuestro Contrato de Administración sólo puede darse por terminado en los casos limitados descritos en la sección “2. El Fideicomiso– (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración, Remoción; terminación”.

Posibles conflictos relacionados con los honorarios de nuestro Administrador. Es posible que en algunas ocasiones las decisiones de nuestro Administrador sean contrarias al mejor de los intereses de nuestro Fideicomiso o no estén totalmente alineadas con dicho interés. Los honorarios que pagaremos a nuestro Administrador podrían influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, esta contraprestación podría afectar el juicio de nuestro Administrador con respecto a la oferta de CBFIs Adicionales, así como la celebración de adquisiciones o ventas futuras, o los Contratos de Arrendamiento actuales o futuros de nuestros clientes. Los honorarios recibidos por nuestro Administrador en relación con las operaciones que involucren el manejo de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y Contratos de Arrendamiento, no necesariamente se basan en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento o en la calidad de los servicios prestados a nuestro fideicomiso. Además, algunos de los honorarios de nuestro Administrador se basan en su desempeño y esta forma de compensación podría fomentar la celebración de ciertas adquisiciones, arrendamientos, contratos de prestación de servicios y otras operaciones o actividades relacionadas con nuestras operaciones por las que paguemos un precio o incurramos en un riesgo excesivo. Véase la sección “2. El Fideicomiso– (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración, Comisiones”. Adicionalmente, según se describe más adelante, las Afiliadas de Prologis, en su calidad de tenedores de CBFIs podrán participar y votar en asambleas de Tenedores en las que se proponga la modificación (incluyendo incrementos) de las comisiones u honorarios del Administrador.

Afiliadas de Prologis y nuestro Administrador pudieran implementar estrategias de negocios similares a las de nuestro fideicomiso y es posible que compitan con nosotros con el mismo en el futuro. Prologis continúa siendo propietario y operando algunas naves industriales en México que no han sido aportadas al Fideicomiso. No podemos asegurar que estas entidades no competirán con nosotros, ya sea con respecto a nuestros clientes conforme a lo descrito abajo o en cualquier otro sentido.

Competencia con respecto a las oportunidades de inversión. Es posible que tengamos que competir con otras entidades de Prologis para capturar las oportunidades de adquisición de inmuebles que se presenten; y nuestro Administrador podría verse sujeto a conflictos de intereses si compite en contra de dichas entidades en nuestra representación. En consecuencia, es posible que no logremos o no tengamos oportunidad de adquirir propiedades atractivas que también les interesen a otras entidades de Prologis. Aunque de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades, Políticas de inversión, Derecho de preferencia”, Prologis nos ha otorgado y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos otorguen un derecho de preferencia para adquirir ciertas propiedades de inversión cuándo sean puestas a la venta por terceros en México. Existen algunas limitaciones a dicho derecho. Por lo tanto, no podemos garantizar que tendremos acceso a todas las oportunidades de inversión atractivas que también sean identificadas por Prologis.

Competencia con respecto a clientes. También podríamos competir con otras entidades relacionadas con o administradas por Prologis, para atraer clientes. Aunque de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades, Políticas de inversión, Derecho de preferencia”, Prologis nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir ciertas propiedades de inversión en México cuando y si decide enajenar dichas propiedades, existen limitaciones significativas a dicho derecho tales como: (i) la falta de recurso contra el propietario del inmueble en caso que Prologis no logre causar que dichas entidades cumplan con los compromisos asumidos por Prologis en virtud del derecho de preferencia; y (ii) el documento mediante el cual se otorga el derecho de preferencia no contempla penalidades para Prologis en caso de incumplimiento, por lo que es posible que tampoco puedan reclamarse cantidades (incluyendo daños y perjuicios) a Prologis en dicho supuesto. Por lo tanto, es posible que tengamos acceso a la adquisición de las propiedades objeto del derecho de preferencia que se describe en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades, Políticas de inversión, Derecho de preferencia”, y que no podamos reclamar pago o compensación alguna a ninguna persona. Como alternativa, podríamos optar por no comprar una o varias de las propiedades que nos sean ofrecidas como resultado de nuestro derecho de preferencia. En cuyos casos, podemos competir por clientes con las entidades de Prologis que sean dueñas de Instalaciones Industriales Clase A y otras propiedades similares a las nuestras.

Dedicación de tiempo y atención por parte del equipo directivo de nuestro Administrador. Nuestro Administrador se dedica a otras actividades adicionales a la administración de nuestro fideicomiso y, por lo tanto, no se dedicará exclusivamente a ello. Aun cuando no exista ningún conflicto de intereses directo, los demás negocios e inversiones de Prologis podrían distraer el tiempo y la atención dedicados a nuestro fideicomiso por el Administrador o por los miembros del Comité Técnico, lo cual podría tener un efecto material adverso en el desempeño de sus obligaciones para con nuestro Fideicomiso y, en consecuencia, en nuestro desempeño financiero.

Posibles coinversiones. Es posible que efectuemos inversiones en forma conjunta con otros fondos o vehículos de inversión administrados o patrocinados por afiliadas de Prologis; la relación con dichas entidades podría influir en las decisiones adoptadas por nuestro Administrador, el Comité Técnico o el personal a cargo de dichas coinversiones.

A pesar de que hemos adoptado políticas y procedimientos con respecto a la celebración de Operaciones con Personas Relacionadas y a los conflictos de intereses, no podemos garantizar que dichas políticas y procedimientos resultarán eficaces para impedir que los conflictos de intereses reales o los posibles conflictos de intereses se resuelvan en términos desfavorables para nuestro Fideicomiso o para los Tenedores de nuestros CBFIs. Además, no tendremos recurso alguno en contra de Prologis en el supuesto de que éste decida desarrollar, adquirir o administrar Instalaciones Industriales que se contrapongan a nuestras estrategias de negocios y crecimiento. En el supuesto de que surja algún conflicto de intereses y de que el mismo se resuelva de manera que se otorgue un tratamiento favorable a las entidades o a los fondos afiliados de Prologis o a

los otros intereses del personal de nuestro Administrador o de los miembros del Comité Técnico, o de manera que dañe la reputación de nuestro Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Tanto Prologis como nuestro Administrador ejercen una considerable influencia en nuestros negocios y actividades de inversión; y Prologis ejerce una considerable influencia en nuestro Administrador y el Comité Técnico.

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador goza de amplias facultades para administrar nuestros negocios y tomar decisiones de inversión (incluyendo por lo que respecta a nuestras adquisiciones, ventas, financiamientos y pago de Distribuciones); y tanto del Comité Técnico como los tenedores de nuestros CBFIs, gozan de derechos limitados para revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a la administración de nuestro Fideicomiso. Nuestro Fideicomiso está afiliado a Prologis y, por lo tanto, nuestras decisiones con respecto a la adquisición y venta de propiedades están sujetas al proceso de toma de decisiones del comité de inversiones de Prologis. Cada una de las inversiones que efectuemos estará sujeta a los objetivos de las políticas del comité de inversiones de Prologis. Véase la sección “3. El Administrador - (c) Administradores y Accionistas – Proceso de inversión”. Estas decisiones podrían afectar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la LISR por parte de nuestro Fideicomiso, así como las adquisiciones, ventas, estrategias de crecimiento, operaciones, endeudamiento, capitalización y pagos de Distribuciones del mismo. Lo anterior podría afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para redituar rendimientos a nuestros inversionistas. Además, Prologis es titular del 47.1% (cuarenta y seis punto dos por ciento) de nuestros CBFIs y, por lo tanto, ejercen una considerable influencia sobre las deliberaciones de las asambleas de tenedores de CBFIs, incluyendo, sin limitación, respecto de modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, y modificaciones en los esquemas de compensación y Comisiones de Administración del Administrador. Por otra parte, en tanto nuestro Administrador sea una Afiliada de Prologis, nuestro Administrador tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico. No obstante que, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs de los que sean titulares, nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, con excepción de Prologis y cualquier Tenedor que adquiera CBFIs en la oferta global, después de la oferta global ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de los CBFIs que se encuentren en circulación, salvo con el consentimiento previo del Comité Técnico.

No podemos garantizar que estas entidades no ejercerán dicha influencia de manera contraria al mejor interés de nuestro Fideicomiso o de los Tenedores de nuestros CBFIs, ya sea como resultado de la existencia de conflictos o posibles conflictos de intereses de conformidad con lo descrito en esta sección bajo el subtítulo “Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y del Comité Técnico”, o por cualquier otro motivo. En el supuesto de que estas entidades ejerzan su influencia de manera contraria al mejor de los intereses de nuestro Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado de manera adversa y significativa.

Dependemos de nuestro Administrador para el manejo de nuestros negocios, la implementación de nuestra estrategia y la administración y el mantenimiento de nuestras propiedades.

Nuestro fideicomiso no tiene empleados. El personal y los servicios que requiramos serán suministrados por nuestro Administrador. Nuestra capacidad para lograr nuestros objetivos de negocios dependerá de nuestro Administrador y de su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y concretar nuevas adquisiciones en nuestra representación e implementar nuestra estrategia de financiamiento, así como para contratar a personal calificado que cuente con la experiencia profesional y los conocimientos necesarios para manejar nuestros negocios. También dependemos de la capacidad de nuestro Administrador para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades y administrar nuestros Contratos de Arrendamiento con clientes, entre otras cuestiones relacionadas con la administración diaria de nuestras propiedades. Por lo tanto, nuestro negocio depende de los esfuerzos, la experiencia, la diligencia, la habilidad y los contactos de negocios de nuestro Administrador y su personal. En el supuesto de que perdiéramos los servicios suministrados por nuestro Administrador o por cualquiera de sus empleados clave, nuestros negocios y nuestro desempeño financiero podrían verse afectados en sentido adverso.

No podemos garantizar que nuestro Administrador o sus funcionarios clave continuarán en sus respectivas funciones o que seguiremos teniendo acceso a los servicios y la experiencia de dichas personas; y nuestra incapacidad para retener los servicios de dichas personas podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero. Nuestro Contrato de Administración está sujeto a terminación de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración –Remoción; terminación”. La administración de nuestro fideicomiso requiere de una gran experiencia y no podemos garantizar que lograremos contratar a un sustituto que satisfaga los requisitos necesarios para cumplir con el objeto y los fines de nuestro fideicomiso, ya sea en términos sustancialmente similares a los previstos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. En el supuesto de que asumamos nuestra propia administración o seamos administrados por un administrador sustituto, podríamos vernos en la imposibilidad de igualar la calidad y experiencia de nuestro Administrador en cuanto a la prestación de servicios de administración de inversiones y, por lo tanto, podríamos vernos en la imposibilidad de implementar nuestro plan de negocios. Además, dependemos de los servicios del personal clave de nuestro Administrador y podríamos vernos en la imposibilidad de conservar los servicios de dichas personas ya sea debido a la competencia para atraer personal altamente calificado incluyendo la competencia de parte de otras empresas inmobiliarias, FIBRAs, fideicomisos de inversión inmobiliaria e instituciones de banca múltiple o banca de inversión, o a cualesquiera otras razones. Asimismo, en el supuesto de que nuestro Administrador o cualquiera de sus empleados clave deje de actuar con tal carácter, los costos relacionados con la contratación de servicios sustitutos podrían ser superiores a los honorarios pagados a dicha personas de conformidad con los contratos que se encuentren vigentes en ese momento, en cuyo caso experimentaríamos un incremento en nuestros gastos.

La remoción renuncia o sustitución de nuestro Administrador también podría dar lugar al vencimiento anticipado de nuestros contratos de financiamiento o de otro tipo, o generar otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los mismos. Por ejemplo, las contrapartes contractuales de nuestro Fideicomiso, tales como sus acreedores, podrían exigir que sus contratos de financiamiento incluyan condiciones en el sentido de que Prologis se mantenga involucrado en nuestro Fideicomiso, que la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis constituya una causal de incumplimiento que dé lugar al vencimiento anticipado de todas las obligaciones de pago, u otros derechos u obligaciones contractuales. Además, los contratos de coinversión que lleguemos a celebrar con otros coinversionistas (incluyendo con Prologis o con cualesquiera vehículos de inversión administrados por Prologis) también podrán sujetarse a la condición de que Prologis se mantenga involucrado en nuestro Fideicomiso y establecer que la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis dará lugar al ejercicio de ciertos derechos en favor de los coinversionistas. Las

consecuencias de cualquiera de estos supuestos, derechos u obligaciones contractuales como resultado de la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que limitan la capacidad de los tenedores de nuestros CBFIs para adquirir una participación significativa en nuestro número total de CBFIs, lo cual podría ser contrario a los intereses de nuestros inversionistas.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, con excepción de Prologis y cualquier Tenedor ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico. Por lo tanto, algunos tenedores de nuestros CBFIs, ya sea en lo individual o actuando como grupo, no podrán adquirir la participación del 10% (diez por ciento) que se requiere para tener derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico. Como resultado de ello, nuestro Administrador podrá ejercer una mayor influencia sobre nuestro Fideicomiso. La escaza influencia de los tenedores de nuestros CBFIs, aunada al alto nivel de influencia de nuestro Administrador, podría dar como resultado que las decisiones adoptadas por nuestro fideicomiso no sean en el mejor de los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

No somos un fideicomiso de garantía sino un fideicomiso emisor.

No somos un fideicomiso de garantía constituido de conformidad con un contrato en virtud del que los tenedores de CBFIs adquieren el derecho a recibir distribuciones sobre sus CBFIs con cargo a los recursos netos que de tiempo en tiempo integran nuestro patrimonio, sino que somos un fideicomiso emisor. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los tenedores de nuestros CBFIs depende de que nuestras inversiones inmobiliarias nos generen suficientes recursos.

Los activos de nuestro fideicomiso podrían destinarse al pago de indemnizaciones.

El Fiduciario podrá destinar los recursos disponibles en nuestras cuentas, para indemnizar y mantener libres de toda responsabilidad a nuestro Administrador, a las afiliadas de nuestro Administrador y a sus respectivos accionistas, empleados, asesores, personal eventual, socios, consejeros y agentes; a las afiliadas de todas las personas antes indicadas; el Fiduciario y a cualquiera de sus empleados, asesores, agentes o delegados fiduciarios; a cualquier persona que sea o haya sido miembro del Comité Técnico; y a cualquier otra persona designada por nuestro Administración como persona amparada y que nos preste servicios, entre otras. Estas indemnizaciones también podrían ser aplicables al reembolso de los costos incurridos con motivo de cualquier reclamación. En el supuesto de que el Fiduciario utilice los activos de nuestro fideicomiso para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para efectuar Distribuciones disminuirían y dichas Distribuciones se verían afectadas en sentido negativo.

Riesgos relacionados con México

Estamos constituidos en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a los riesgos de carácter político, económico, jurídico y regulatorio aplicables concretamente a México y a la industria inmobiliaria del país.

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México, y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía nacional.

En el pasado México ha atravesado por prolongados períodos de crisis económica debido a factores tanto internos como externos que se encuentran fuera de nuestro Control. Dichos períodos se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio, altos niveles de inflación, aumentos en las tasas de interés, contracción económica, disminución de los flujos de capitales provenientes del exterior, contracción de la liquidez del sector bancario y altos índices de desempleo. La disminución del ritmo de crecimiento de la economía nacional o las economías de los estados donde se ubican nuestras propiedades, los períodos de crecimiento negativo y los incrementos en la inflación y las tasas de interés, pueden dar lugar a la disminución de la demanda de nuestras propiedades. En virtud de que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son de carácter fijo, es posible que no podamos reducir dichos costos y gastos en el supuesto de que se presente alguna de las condiciones antes descritas, en cuyo caso nuestros márgenes podrían verse afectados. No podemos garantizar que la situación económica de México no sufrirá un deterioro o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Los acontecimientos de orden político, social y de otro tipo ocurridos en México, podrían afectar a nuestro negocio.

Los acontecimientos de orden político, social y de otro tipo ocurridos en México, podrían afectar a nuestro negocio. La inestabilidad social, incluyendo las huelgas, los paros, las manifestaciones, la violencia y los atentados terroristas en los estados en los que realizamos operaciones, podrían ocasionar trastornos en nuestro desempeño financiero. Además, en la actualidad ningún partido político representa una mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del congreso. Tanto la ausencia de una clara mayoría en el poder legislativo como la falta de alineación entre este último y el poder ejecutivo, podrían dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación de reformas estructurales en forma oportuna, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Las elecciones presidenciales de 2018 generaron incertidumbre e impacto en los mercados financieros con el triunfo de Andrés Manuel López Obrador y su partido de izquierda. La administración entrante sigue en transición de la retórica de la campaña a la aplicación de las políticas reales, lo que podría dar lugar a importantes cambios en las políticas gubernamentales y podría contribuir a la incertidumbre económica o dar lugar a un aumento en la volatilidad de los mercados de capitales y los precios de los valores de las emisoras mexicanas. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político en el país no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Los acontecimientos ocurridos en otros países pueden afectar en forma adversa a la economía de México, nuestro desempeño financiero o el precio de mercado de nuestros CBFIs.

La economía de México y el valor de mercado de las emisoras mexicanas pueden verse afectados en distintos grados por la situación económica y de los mercados a nivel global, en otros países con mercados emergentes y en los principales socios comerciales de nuestro país, incluyendo principalmente los Estados Unidos. A pesar de que la situación económica de otros países puede ser muy distinta de la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso en los precios de mercado de los valores de las emisoras mexicanas o en los activos ubicados en México. Por ejemplo, los precios de los valores de deuda y capital de las emisoras mexicanas han disminuido sustancialmente en el pasado como resultado de los acontecimientos ocurridos en Rusia, Asia y Brasil; y la reciente crisis financiera a nivel global provocó importantes fluctuaciones en los mercados financieros y la economía de México.

En particular, como resultado de la celebración del nuevo Acuerdo Estados Unidos-México-Canadá (USMCA, por sus siglas en inglés) y del resultante incremento en la actividad comercial entre México y los Estados Unidos, la situación económica de México está estrechamente relacionada con la situación económica de los Estados Unidos. El resurgimiento de una situación económica adversa en los Estados Unidos, la aprobación del

USMCA por el Congreso estadounidense y cualquier otro suceso similar, podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Además, la crisis fiscal que está experimentando actualmente la Unión Europea podría afectar a las economías de México y el resto del mundo. No podemos garantizar que nuestro desempeño financiero no se verá afectado en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en otros países.

Las fluctuaciones en el valor del Peso frente al Dólar y el restablecimiento de controles y restricciones cambiarias podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación dependen de la situación económica de México, incluyendo las fluctuaciones de los tipos de cambio. Las fluctuaciones de los tipos de cambio pueden afectar en forma adversa nuestra capacidad para adquirir activos denominados en moneda extranjera; y también pueden afectar en forma adversa el desempeño de nuestras inversiones en dichos activos. De tiempo en tiempo el Banco de México interviene en el mercado cambiario para minimizar la volatilidad y respaldar el mantenimiento de un mercado ordenado. Además, el Banco de México y el gobierno han promovido el uso de mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambio y dotar de liquidez al mercado de divisas, incluyendo el uso de contratos de instrumentos derivados en los mercados extrabursátiles y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, la devaluación del Peso que comenzó a finales de 2014 y continuó en 2019 experimentando una elevada volatilidad. Desde el segundo semestre de 2008, el valor del Peso frente al Dólar ha fluctuado considerablemente, particularmente en 2015. Según el Banco de México, durante dicho período el tipo de cambio más bajo fue de $9.9200 M.N. por USD$1.00, reportado el 6 de agosto de 2008; y el tipo de cambio más alto en 2019 fue de $20.1253 M.N. por USD$1.00, reportado el 3 de septiembre de 2019 y cerró el año en $18.8727M.N. por USD$1.00. En virtud de que podemos comprar activos y recibir ingresos denominados en Pesos, el valor de dichos activos, medido en nuestra moneda funcional, que es el Dólar, podría verse afectado en forma favorable o desfavorable por las fluctuaciones en los tipos de cambio, los costos de conversión y la regulación en materia cambiaria. Como resultado de ello, nuestra utilidad reportada, que está expresada en Pesos, está sujeta a las fluctuaciones en el valor del Peso frente al Dólar. De igual manera, en virtud de que nuestros CBFIs están denominados en Pesos, los tenedores de CBFIs están expuestos a los riesgos relacionados con las fluctuaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”), que pueden ocasionar una disminución en el poder adquisitivo de los Pesos recibidos por dichos tenedores con motivo de las Distribuciones que efectuemos.

Las fuertes devaluaciones o depreciaciones del Peso han provocado trastornos en los mercados de divisas a nivel internacional. Esto podría limitar nuestra capacidad para convertir Pesos a Dólares y a otras monedas y podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero durante períodos futuros, incrementando el monto en Pesos de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y las instancias de incumplimiento por parte de las entidades acreedoras, por ejemplo.

La inflación y las medidas adoptadas por el gobierno para controlarla podrían tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Históricamente, México ha experimentado altos índices de inflación y dichos índices pueden afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 el índice de inflación anual publicado por el Banco de México ascendió al 3.6% (tres punto seis por ciento), 3.97% (tres punto noventa y siete por ciento), 4.1% (cuatro punto uno por ciento), 2.13% (dos punto trece por ciento), 3.36% (tres punto treinta y seis por ciento), 6.77% (seis punto setenta y siete por ciento), 4.83% (cuatro punto ochenta y tres por ciento) y 2.83% (dos punto ochenta y tres por ciento) respectivamente. Si México llegase a experimentar nuevamente altos índices de inflación en el futuro, podríamos vernos en la imposibilidad de ajustar las rentas cobradas a nuestros clientes con el objeto de contrarrestar el efecto de la inflación en nuestras operaciones.

La mayoría de los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades contemplan aumentos en las rentas a tasas fijas o indizadas a la inflación. Al 31 de diciembre de 2019, el 67.1% (sesenta y siete punto uno por ciento) de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de Renta Neta Efectiva estaban denominados en Dólares. Es posible que los ajustes de nuestros ingresos para reflejar los efectos de la inflación no reflejen el nivel real de la inflación en nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales estarán denominados en Pesos. Además, los índices de aumento de las rentas de nuestras propiedades están anualizados y, por lo tanto, es posible que los ajustes de las rentas para contrarrestar la inflación no surtan efectos sino hasta el año siguiente y no logren igualar el índice de inflación real. Por otra parte, muchos clientes pertenecen a la industria manufacturera y, por lo tanto, cualquier incremento en los costos relacionados con la mano de obra como resultado de la inflación, podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero de dichos clientes y, en consecuencia, su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago de renta, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

México ha experimentado un incremento en el nivel de violencia, lo cual podría afectar a la economía nacional y nuestro desempeño financiero.

El nivel de violencia relacionado con el narcotráfico y otras formas de delincuencia organizada ha aumentado considerablemente desde que en 2006 el gobierno federal comenzara a recurrir en mayor medida a la policía y a las fuerzas armadas para combatir el narcotráfico. Los carteles de drogas han emprendido ataques dirigidos principalmente en contra de carteles rivales y funcionarios de las autoridades gubernamentales, aunque también han victimizado a algunas empresas y a sus empleados y propiedades industriales a través de extorsiones, robos de camiones o en sus instalaciones, secuestros y otros tipos de delitos y actos de violencia. Este aumento en los niveles de violencia y delincuencia han dado lugar a un incremento en los costos de las empresas debido al robo de sus productos y el aumento de sus gastos por concepto de seguridad y seguros.

Aproximadamente el 34.8% (treinta y cuatro punto ocho por ciento) de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Actual, en términos de ARB, están ubicadas en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez, que se encuentran entre las regiones más afectadas por las actividades de los carteles de drogas. El nivel de actividad de los carteles de drogas y el riesgo relacionado con la delincuencia en determinados estados podría cambiar con el paso del tiempo, ocasionando un aumento en el porcentaje de nuestras propiedades que está ubicado en zonas consideradas de alto riesgo o riesgo medio a alto por lo que respecta a las actividades relacionadas con el narcotráfico y la delincuencia. Lo anterior ha dado como resultado una contracción en las actividades de negocios en algunas de las ciudades donde operamos, lo que a su vez ha afectado los índices de ocupación de las Instalaciones Industriales ubicadas en dichas ciudades. En el supuesto de que se desarrolle o continúe la violencia en dichas ciudades o en otras ciudades en las que tenemos propiedades, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa. La corrupción y los vínculos entre las organizaciones criminales y las autoridades también generan condiciones que afectan nuestras operaciones y fomentan las extorsiones y otras formas de intimidación, lo cual podría limitar las medidas adoptadas por el gobierno federal y los gobiernos estatales en respuesta a dichas actividades.

Las autoridades podrían iniciar procedimientos de expropiación respecto de cualquiera de nuestras propiedades en términos de la Ley Federal de Extinción de Dominio.

El Gobierno Federal tiene la facultad de expropiar propiedades que sean utilizadas para la comisión de delitos relacionados con narcotráfico, secuestro, robo de automóviles o trata de personas. Si cualquiera de nuestras propiedades es utilizada para la comisión de cualquiera de dichos

delitos y las autoridades y las autoridades ejercieran su facultad de expropiación respecto de cualquiera de nuestras propiedades, podríamos perder todo o parte de nuestra inversión en dicha propiedad. La expropiación de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero. No podemos garantizar que las autoridades respectivas no ejercerán su facultad de expropiación en una o más de las propiedades que conforman el portafolio inicial. La expropiación de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar adversamente el rendimiento esperado, y consecuentemente los flujos disponibles para llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos obligados a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita debido a las actividades que desarrollamos.

Con fecha 17 de octubre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la “Ley Antilavado”), la cual entró en vigor el 17 de julio del 2013. Asimismo, el Reglamento de la Ley Antilavado publicado el 16 de agosto de 2013 y el Acuerdo 2/2013 publicado el 23 de agosto de 2013, entraron en vigor el 1 de septiembre de 2013 (conjuntamente con la Ley Antilavado, las “Disposiciones Antilavado”). De conformidad con las Disposiciones Antilavado, estamos obligados a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que hayamos llevado a cabo (i) un ofrecimiento habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o la intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios, siempre y cuando dichas actividades respecto de un mismo cliente superen el equivalente a ocho mil veinticinco UMAs vigentes o (ii) la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez UMAs vigentes(dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a mil seiscientas cinco UMAs vigentes (conjuntamente, las “Actividades Vulnerables”) .

Asimismo, entre nuestras obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con nuestras obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que no cumplamos con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podríamos hacernos acreedores a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de nuestras operaciones.

El gobierno ha ejercido y continúa ejerciendo considerable influencia sobre la economía nacional.

El gobierno federal ha ejercido y continúa ejerciendo considerable influencia sobre la economía nacional. Por lo tanto, las acciones y políticas del gobierno con respecto a la economía, las entidades de participación estatal y las instituciones financieras controladas, financiadas o influenciadas por el gobierno, podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general y en nuestro Fideicomiso en particular, así como en la situación del mercado y en los precios y rendimientos de los valores de las emisoras mexicanas. Ocasionalmente, el gobierno federal modifica sustancialmente sus políticas y lineamientos, y podría hacerlo nuevamente en el futuro. Entre otras cosas, las medidas para controlar la inflación y las políticas y lineamientos del gobierno han incluido aumentos en las tasas de interés, cambios en la política fiscal, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles del capital y límites a las importaciones. La legislación fiscal es reformada continuamente y no podemos garantizar que el gobierno mantendrá sus políticas actuales en materia social, económica o de otro tipo, o que los cambios que implemente no tendrán un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero.

Además, las autoridades gubernamentales están facultadas para expropiar activos en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado por ley a indemnizar a los propietarios de los bienes expropiados, con frecuencia dicha indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si los activos fideicomitidos o cualquiera de nuestras propiedades fuesen expropiadas, podríamos perder la totalidad o parte de nuestra inversión en dichas propiedades y ello tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero.

Riesgos relacionados con Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el COVID-19 como una "pandemia global". Debido al brote del coronavirus, se está causando una mayor incertidumbre en las condiciones del mercado local y global. Los mercados financieros mundiales han visto una disminución gradual desde finales de febrero, en gran parte como consecuencia de la pandemia por las preocupaciones sobre las interrupciones del comercio y la caída de la demanda. Muchos países a nivel mundial han implementado estrictas restricciones de viaje y una serie de medidas de cuarentena y distanciamiento social.

La actividad del mercado está siendo impactada en la mayoría de los sectores, pudiendo causar una disminución en la valuación de las Propiedades de Inversión, esto debido al conjunto de circunstancias sin precedentes que generan menos certeza, y un mayor grado de precaución, que debería atribuirse a la valuación que normalmente se usaría. Los valores pueden cambiar más rápida y significativamente que durante las condiciones estándar del mercado. Dado el impacto futuro desconocido que COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario, FIBRA Prologis estará bajo revisión frecuente.

Los clientes existentes y los clientes potenciales de nuestras propiedades pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente sus actividades y tener un impacto negativo en FIBRA Prologis. Dada la naturaleza y dinámica de las circunstancias actuales, no podemos predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar nuestro negocio. Cualquier recesión económica prolongada, aumento en el brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones.

FIBRAPL está considerando una estrategia de soporte para que sus clientes hagan frente a la actual contingencia y garantizar la correcta cobranza de los ingresos por arrendamiento y en ningún caso la condonación de estos. No tener compromisos de capital de corto plazo, como pago de créditos o construcciones, nuestra capacidad para generar flujos de efectivo a partir de actividades de operación y las fuentes de financiamiento comprometidas que tenemos disponibles (incluyendo nuestra línea de crédito), así como el manejo de nuestro balance, nos permite lograr anticipadamente adquisiciones, cumplir nuestras necesidades operativas, de servicio de deuda, así como requerimientos de distribuciones.

Riesgos relacionados con nuestro régimen fiscal

La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables a nuestro fideicomiso de conformidad con la LISR podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Tenemos la intención de cumplir con los requisitos establecidos en la LISR con respecto a las FIBRAS. El cumplimiento de lo dispuesto por la LISR depende de una serie de requisitos muy complejos, sobre los cuales existen muy pocas interpretaciones administrativas y judiciales. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAs, para conservar el carácter fiscal de una FIBRA, entre otros requisitos, debemos distribuir anualmente una cantidad equivalente a cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal neto. Aun cuando nuestro fideicomiso cumpla con este requisito, para conservar el carácter de FIBRA tendremos que pasar ciertas pruebas relacionadas, entre otras cosas, con nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y nuestras fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones se efectuarán de conformidad con nuestra política al respecto (a menos que el Comité Técnico autorice lo contrario) y dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera, nuestras necesidades de efectivo, los compromisos establecidos en nuestros contratos de crédito, el cumplimiento continuo de los requisitos aplicables a las FIBRAs y otros factores que se estimen pertinentes de tiempo en tiempo. Si incumpliésemos con estos requisitos podríamos perder nuestro carácter de FIBRA y vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la promulgación de reformas adversas a las leyes y reglamentos en materia fiscal, lo cual podría afectar a nuestro fideicomiso o el valor de nuestros CBFIs.

Las leyes y los reglamentos en materia fiscal a nivel tanto federal como estatal o su interpretación por las autoridades administrativas o judiciales, pueden cambiar en cualquier momento. No podemos predecir si se promulgará o entrará en vigor alguna nueva ley o reglamento o si se adoptará alguna nueva interpretación judicial de las mismas, ni en su caso, cuándo sucederá ello. Además, cualquiera de dichas nuevas leyes, reglamentos o interpretaciones podría entrar en vigor o aplicarse con efectos retroactivos. Tanto nuestro Fideicomiso como los Tenedores de nuestros CBFIs podrían verse afectados por cualquiera de dichos cambios e interpretaciones o de la promulgación de nuevas leyes o reglamentos fiscales. Además, los Tenedores de nuestros CBFIs deben tener presente que los posibles cambios futuros en dichas leyes y reglamentos, especialmente por lo que respecta a las disposiciones fiscales relacionadas con la actividad económica en general y a las disposiciones aplicables a las FIBRAS en particular, podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas aplicables o el revalúo de nuestras propiedades, lo cual afectaría en forma adversa nuestros flujos de efectivo.

Estaremos obligados a pagar impuestos prediales a nivel estatal en relación con nuestras propiedades. Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas o el avalúo o revalúo de nuestras propiedades por parte de las autoridades. En el supuesto de que nuestros impuestos prediales aumenten, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs podría verse afectada en forma adversa y significativa.

Las consecuencias fiscales experimentadas por los inversionistas originales de las Entidades Aportantes como resultado de la venta de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, podrían ocasionar que los intereses de dichos inversionistas sean distintos a los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Nosotros pagamos el impuesto sobre adquisición de inmuebles relacionado con el Portafolio Inicial en la fecha en la que se adquirió dicho portafolio y los inversionistas originales de las Entidades Aportantes, incluyendo Prologis, experimentaron consecuencias fiscales al momento de vendernos las propiedades. Los impuestos aplicables a la aportación de dichas propiedades se pueden diferir inicialmente, pero en el supuesto de que nosotros vendamos alguna propiedad del Portafolio Inicial o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs recibidos por los mismos como contraprestación por la aportación de las propiedades, deberán pagar el impuesto que hubieren diferido, actualizado por el transcurso del tiempo y con motivo de los cambios de precios en el país, de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes en ese momento; por lo tanto, dichos inversionistas podrían tener objetivos distintos en cuanto al precio, la fecha y cualquier otro término significativo de cualquier venta de las propiedades y podrían ejercer una influencia considerable sobre nuestras operaciones y podrían tratar de retrasar, diferir o impedir cualquier operación que beneficie al resto de los tenedores de nuestros CBFIs.

Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Es posible que tengamos que pagar impuestos en relación con adquisiciones futuras. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa de estos impuestos podría ascender hasta el 5.955% (cinco punto nueve cinco por ciento) de la cantidad que resulte más alta de entre precio de compra y el valor de avalúo de la propiedad respectiva. Tratándose del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación aplicable en el municipio donde se ubique el inmueble adquirido, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o conjunto de adquisiciones constituye una “enajenación” y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del dicho impuesto o su equivalente.

Riesgos relacionados con nuestros CBFIs

El precio de mercado de nuestros CBFIs podría fluctuar considerablemente y nuestros inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La volatilidad del precio de mercado de nuestros CBFIs podría impedir que nuestros tenedores de CBFIs logren vender sus CBFIs al mismo precio o a un precio superior al que pagaron por dichos CBFIs. El precio de mercado y la liquidez de nuestros CBFIs pueden verse afectados en forma significativa por muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro Control y pueden no estar relacionados con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos u otros países;

la alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades pertenecientes al sector inmobiliario, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo;

la reputación de las FIBRAs en general y los atractivos ofrecidos por sus CBFIs en comparación con otros valores representativos de capital (incluyendo los valores emitidos por otras entidades pertenecientes al sector inmobiliario);

los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;

los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;

la publicación de estudios con respecto a nuestro fideicomiso o a la industria inmobiliaria;

la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o el desarrollo de nuevas interpretaciones de las leyes o reglamentos existentes, incluyendo los lineamientos fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y

la percepción del mercado en cuanto a nuestro potencial de crecimiento y nuestro potencial actual y futuro para efectuar Distribuciones en efectivo, así como en cuanto al valor de mercado de nuestros activos subyacentes.

Además, los valores colocados a través de una oferta pública inicial frecuentemente se cotizan a un precio de descuento con respecto a su precio inicial debido a los descuentos por colocación y los gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata del valor por CBFI para los nuevos inversionistas que adquieran nuestros CBFIs a través de dicha oferta al precio de colocación inicial. Como resultado de esta dilución, es posible que los inversionistas que adquieran nuestros CBFIs a través de la oferta reciban un precio inferior al que pagaron por dichos valores, en el supuesto de que nuestro fideicomiso se liquide. La posibilidad de que nuestros CBFIs se coticen a descuento con respecto al valor neto de nuestros activos, representa un riesgo distinto e independiente del riesgo de disminución del valor neto de nuestros activos por CBFI. No podemos predecir si nuestros CBFIs se cotizarán a un precio superior, igual o inferior al valor neto de nuestros activos.

Las futuras emisiones de CBFIs y las ventas o especulaciones en cuanto a la venta de la participación mantenida en nuestro fideicomiso por nuestros principales tenedores de CBFIs, podrían diluir la inversión de los tenedores de CBFIs o afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Tenemos la intención de crecer principalmente a través de adquisiciones, lo cual nos obligará a obtener financiamiento adicional. Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFIs, lo cual podría diluir la participación de los tenedores de CBFIs, disminuir el precio de mercado de nuestros CBFIs, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación de los tenedores de CBFIs, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier Emisión futura de CBFIs. Además, nuestro Contrato de Fideicomiso no otorga a los tenedores de CBFIs derechos del tanto que les permitan participar en nuestras futuras ofertas de CBFIs. Por lo tanto, los tenedores de nuestros CBFIs corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFIs tengan efectos dilutivos sobre su participación en nuestro Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus CBFIs. Además, de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración – Comisiones”, en términos de nuestro Contrato de Administración nuestro Administrador recibirá una porción de sus honorarios en forma de CBFIs, lo cual diluirá la participación de los tenedores de CBFIs.

Nuestros principales inversionistas, incluyendo Prologis, o los inversionistas que tienen el carácter de personas relacionadas con nuestro Fideicomiso, incluyendo Prologis, nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas, podrían vender su participación en nuestro Fideicomiso o una cantidad significativa de CBFIs. Cualquiera de dichas emisiones podría diluir los derechos económicos y de voto de nuestros tenedores de CBFIs; y cualquiera de dichas ventas o el surgimiento de especulaciones al respecto, podría crear percepciones negativas en el mercado y ocasionar una disminución en el precio de nuestros CBFIs. Prologis es titular de aproximadamente el 47.1% (cuarenta y siete punto un por ciento) de nuestros CBFIs. Prologis y sus Afiliadas se han obligado abstenerse de vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de nuestros CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 (ciento ochenta) días contados a partir de la fecha de oferta pública, sin el consentimiento previo y por escrito de los Compradores Iniciales y los Intermediarios Colocadores. Sin embargo, tras el vencimiento de dicho período de espera, Prologis y sus Afiliadas pueden vender nuestros CBFIs; y dichas ventas o las especulaciones al respecto por parte de la prensa, los analistas de valores, los tenedores u otras personas, respecto de la enajenación por parte de Prologis o sus Afiliadas de nuestros CBFIs, podrían afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de nuestros CBFIs.

Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera; y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los Tenedores de CBFIs.

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito preferentes a los de nuestros CBFIs, posiblemente dichos valores y deuda se regirían por un contrato de Emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs. Además, si decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por nuestros CBFIs, incluyendo por lo que respecta al pago de Distribuciones y podrían tener efectos dilutivos para los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que podrían limitar la liquidez de nuestros CBFIs.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, con excepción de Prologis y cualquier Tenedor que adquirió CBFIs en la oferta global, ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de nuestros CBFIs y la posibilidad de nuestros Tenedores de aprovecharse de oportunidades de venta de los mismos.

## Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha del presente Reporte Anual, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado distintos a los valores inscritos bajo la clave de pizarra FIBRAPL14.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No se han registrado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en Registro Nacional de Valores durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

## Destino de los fondos, en su caso:

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, se generó una Comisión por Incentivo en favor del Administrador por el Período de Comisión por Incentivo concluido el 4 de junio de 2019. El lunes 2 de julio de 2019 la Asamblea Ordinaria de Tenedores aprobó la realización de una Emisión de 4,511,692 CBFIs adicionales para ser suscritos y pagados al Administrador y/o cualquiera de sus afiliadas con los montos de la Comisión por Incentivo que le eran debidos por lo cual se ha incrementado el número de valores en circulación.

No hay recursos pendientes de aplicarse derivados de la Emisión Inicial o alguna Emisión Adicional. Finalmente, el destino de los fondos que se especificó en el prospecto de colocación no ha tenido variación alguna.

## Documentos de carácter público:

Toda la información contenida en el presente Reporte Anual, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, o a través de la CNBV, en su página de Internet: www.gob.mx/cnbv

El Administrador tendrá a disposición de los tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador es Jorge Girault Facha, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, número telefónico 11-05-29-00 y correo electrónico jgirault@prologis.com

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Paseo de la Reforma 284, piso 9,

Col. Juárez, C.P. 06600,

Ciudad de México.

Lic. José Roberto Flores Coutiño / Lic. Alejandra Tapia Jiménez

jrflores@monex.com.mx / altapia@monex.com.mx

(55) 5231 0141 / (55) 5231 0161

Fiduciario:

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

Montes Urales 620, Piso 1,

Col. Lomas de Chapultepec 11000. Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Lic. Jesús Landero Martínez / Lic. Nydia Fabiola Bran Sosa

jlandero@actinver.com.mx / nbran@actinver.com.mx
(55) 1103 6600 Ext. 1479 / (55) 5950 4692

# [421000-NBIS3] El fideicomiso

## Historia y desarrollo del fideicomiso:

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante contrato de fideicomiso de administración número F/17464-3 de fecha 13 de agosto de 2013; en el entendido que (i) con fecha 2 de octubre de 2013 fue celebrado un convenio de sustitución fiduciaria en virtud del cual Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria fue nombrado como fiduciario y se cambió el número del contrato a F/1721, (ii) con fecha 8 de octubre de 2013 se celebró un segundo convenio modificatorio mediante el cual se cambió la denominación del Fideicomiso por la de “FIBRA Prologis”, (iii) con fecha 29 de noviembre de 2013 se celebró un tercer convenio modificatorio y (iv) con fecha 28 de mayo de 2014 se celebró un cuarto convenio modificatorio, , (v) con fecha 28 de septiembre de 2017 se celebró un quinto convenio modificatorio y, (vi) con fecha 14 de diciembre del 2017 se celebró un sexto convenio modificatorio en virtud del cual en virtud del cual dicho fideicomiso se reformó en su integridad para quedar según se describe en el presente Reporte Anual, incluyendo la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria por Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, y la modificación del número de referencia del Fideicomiso para quedar como 1721. Nuestro Contrato de Fideicomiso se presentó ante la CNBV y la BMV y se encuentra disponible para su consulta en las páginas web de dichas autoridades, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx , respectivamente.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis, Inc. Prologis es un Fideicomiso de Inversión en bienes raíces constituido en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York. Al 31 de diciembre de 2019, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como propietario único o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 814 millones de pies cuadrados (76 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a más de 5,000 clientes, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el propósito general de nuestro fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para estos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, ha sido nombrado fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Administración.

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años contemplado en el artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo del Contrato de Fideicomiso bajo dicho artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a pro rata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario haga la cancelación de su registro de los CBFIs en el RNV según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Las oficinas se encuentran en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas en la Ciudad de México, con teléfono +(52) 55 1105 2900.

A continuación, se enlistan los eventos relevantes que se dieron en 2019 en cuanto a disposiciones y adquisiciones de activos:

adquirimos un inmueble Industrial ubicado en la Ciudad de México por un total de 41,779 pies cuadrados y una inversión total de $5.1 millones de dólares estadounidenses (Ps. 96.3 millones) incluyendo costos de cierre;

en marzo del 2019 dispusimos de un portafolio conformado por un total de ocho propiedades industriales; cuatro inmuebles en Monterrey, dos en Guadalajara, uno en Querétaro y uno en Ciudad Juárez, por un total de 1,074,320 pies cuadrados y un ingreso total de $62 millones de dólares estadounidenses (Ps. 1,171.5 millones)

En abril de 2019 dispusimos de dos propiedades industriales en Ciudad Juárez que suman 191,922 pies cuadrados y una inversión de $10 millones de dólares estadounidenses (Ps. 188.5 millones).

Las actividades de uso de capital se muestran en la siguiente tabla:

| US$ en millones | 2019 | Notas |
|---|---|---|
| **Adquisiciones** | | |
| Edificios | | |
| Costo de adquisición | US$ 5.1 | *En 2019, adquirimos un edificio en la Ciudad de México* |
| ABR | 41,779 SF | |
| Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada | 8.0% | |

Desde la oferta pública inicial no se han llevado a cabo ofertas públicas adicionales.

## Descripción del negocio:

La descripción del negocio se detalla en los siguientes apartados.

## Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

Nuestro portafolio consiste en 191 propiedades y un patio intermodal, destinados a las industrias manufacturera y de logística en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país y tenemos una ARB total de 34.9 millones de pies cuadrados. Al 31 de diciembre de 2019, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 96.6% (noventa y seis punto seis por ciento) y ningún cliente representaba más del del 4.0% (cuatro por ciento) de nuestra ARB total. Aproximadamente el 65.2% (sesenta y cinco punto dos por ciento) de nuestro portafolio de inmuebles de Prologis en México en términos de ARB estaba ubicada en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 34.8% (treinta y cuatro punto ocho por ciento) estaba ubicada en mercados regionales representados por los principales mercados manufactureros de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de diciembre de 2019 tenían una vigencia restante promedio de 38 meses. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el 67.1% (sesenta y siete punto uno por ciento) de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Dólares en términos de Renta Neta Efectiva.

Nuestros objetivos incluyen la adquisición, posesión y administración de inmuebles industriales ubicados en México, así como incrementar el valor de las inversiones efectuadas por los Tenedores de CBFIs mediante el mantenimiento de un portafolio que genere ingresos en dividendos estables, así como continuar con el crecimiento de dicho portafolio y su administración en forma proactiva, y la apreciación a largo plazo del capital invertido. Intentaremos cumplir estos objetivos a través del desempeño de nuestro portafolio de inmuebles industriales de alta calidad, su administración y su gobierno corporativo, que son los mejores en la industria, y nuestro acceso a la plataforma global, experiencia y red de relaciones de Prologis.

Consideramos que nuestra experiencia como propietarios y operadores de inmuebles industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las mayores economías de América Latina, así como redituar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido.

Creemos que nuestro portafolio se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Además, creemos que el crecimiento de la clase consumidora en México seguirá estimulando el consumo interno y, a su vez, la demanda de las instalaciones ofrecidas por el Fideicomiso.

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Otros contratos - Seguros

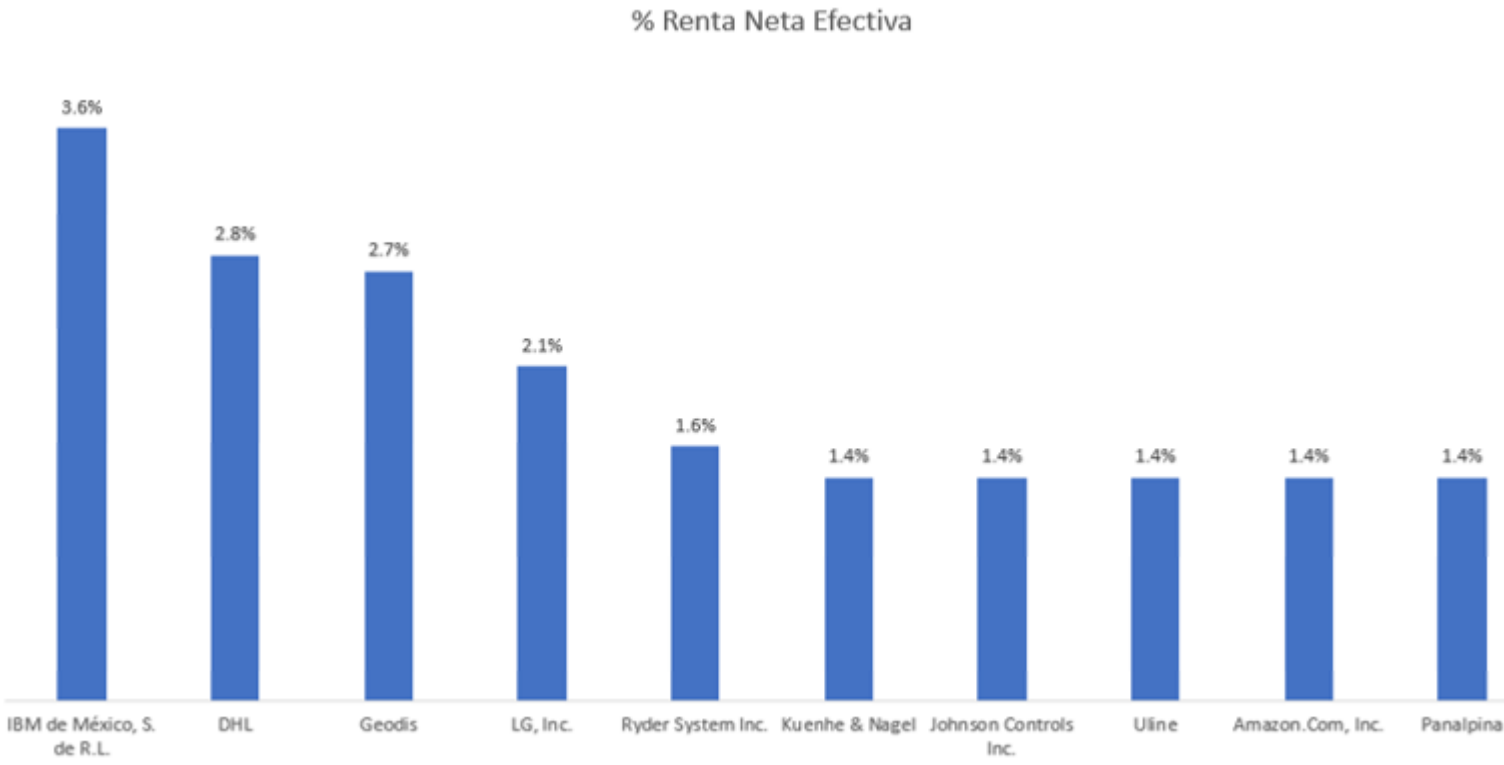
Contamos con cobertura de seguros con respecto a nuestros inmuebles e instalaciones, incluyendo cobertura contra daños en bienes y pérdida de rentas debido a siniestros tales como incendios, tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo, así como cobertura de seguros por responsabilidad comercial general y responsabilidad ambiental, en los términos y por los montos que considera apropiados y razonables desde el punto de vista comercial y apropiados y razonables para sus Instalaciones Industriales Clase A. Nuestras pólizas de seguro contienen las especificaciones y están sujetas a los límites asegurados acostumbrados para otros inmuebles, actividades y mercados similares. Existen algunos riesgos de pérdida que no están asegurados o no pueden asegurarse por completo, incluyendo las pérdidas derivadas de inundaciones, terremotos, guerras, actos de terrorismo o insurrecciones, debido a que consideramos que la contratación de los seguros respectivos es incosteable o no es prudente por motivos económicos.

La cobertura de seguros sobre nuestros bienes se mantiene a través de una combinación de aseguradoras comerciales, operaciones de auto aseguro y una aseguradora cautiva perteneciente a Prologis. Sin embargo, aunque estemos asegurados, los daños sufridos por las instalaciones, el equipo, la maquinaria o los edificios podrían tener un efecto adverso significativo en nuestra situación financiera y los resultados de operación o en la administración habitual de nuestros bienes sufran trastornos. Para más información al respecto, véase la sección “1. Información General- (c) Factores de riesgo, Riesgos relacionados con las actividades y operaciones del Fideicomiso.”

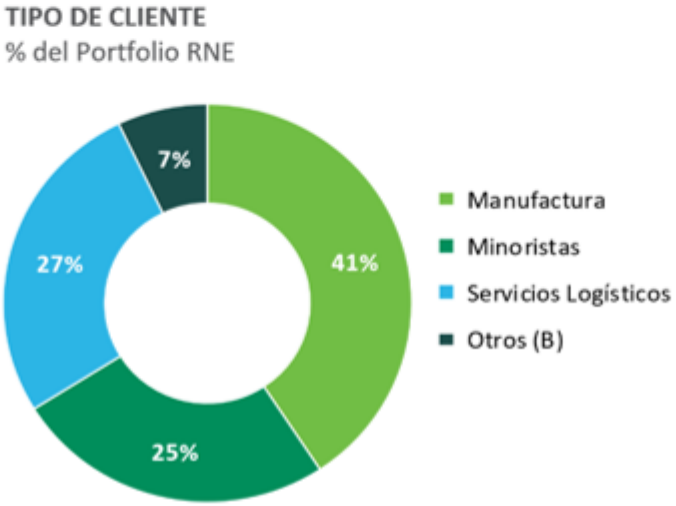
En los últimos tres periodos no hemos contratado otro contrato de seguros.

## Principales clientes:

Al 31 de diciembre de 2019, los diez clientes principales del Fideicomiso representan el 19.8% (diecinueve punto ocho por ciento) en términos de renta neta efectiva, sin que alguno supere el 10% (diez por ciento) del total de ingresos por rentas, por lo que la terminación del contrato con alguno de ellos no afectaría de forma adversa los resultados de la operación.




Nuestros clientes reflejan un portafolio diversificado por sector, región y balanceado entre consumo y manufactura.




(A) Otros incluyen: transporte, alimentos / bebidas, productos de consumo, construcción, centro de datos / oficina

(B) Otros incluyen: transporte y flete, servicios

## Legislación aplicable y régimen fiscal:

Nuestros inmuebles están sujetos a diversas leyes, reglamentos y normas. Consideramos que contamos con las aprobaciones y permisos necesarios para operar cada una de sus propiedades y nos encontramos en cumplimiento con la legislación aplicable.

Régimen Fiscal

Reportamos bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAs en términos de lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, a partir del año que terminó el 31 de diciembre de 2013 y cada periodo futuro comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre. De conformidad con la LISR, las FIBRAs están obligadas a distribuir anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal neto del ejercicio inmediato anterior. De conformidad con la propia LISR, el Resultado Fiscal neto de cada año se calcula disminuyendo a la totalidad de los ingresos gravables, las deducciones autorizadas por la misma ley. Para más información al respecto, véase la sección “2. El Fideicomiso - (b) Descripción del Negocio– (iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal”. A efecto de cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una FIBRA, distribuiremos anualmente a los Tenedores de nuestros CBFIs un importe equivalente a cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal neto. La LISR dispone expresamente que cuando el Resultado Fiscal de un determinado año exceda de la cantidad efectivamente distribuida a los Tenedores de los CBFIs a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, el Fideicomiso deberá pagar el ISR por la diferencia, aplicando la tasa del ISR vigente en el ejercicio de que se trate (30% (treinta por ciento) para 2019), en representación de los tenedores de CBFIs. Los Tenedores de

CBFIs podrán acreditar el impuesto pagado por el Fideicomiso en la medida en que los ingresos provenientes de la diferencia mencionada sean acumulables para dichos Tenedores; y el Fideicomiso no estará sujeto a obligación de retención alguna con respecto a la diferencia pagada.

## Recursos humanos:

No tenemos empleados. Las funciones que normalmente serían desempeñadas por empleados están a cargo del Administrador y de otras entidades contratadas periódicamente por el Fideicomiso o en representación del mismo. Véase la sección “3. El Administrador - (b) Descripción del Negocio– (ii) Recursos humanos”.

## Desempeño ambiental:

Certificaciones Ambientales

BOMA: “Building Owners and Managers Association International” es una certificación que avala la excelencia en prácticas ambientales y de energía en la industria de Bienes Raíces Industriales. La obtuvimos gracias a los siguientes puntos esenciales: eficiencia en consumo de energía y agua, residuos electrónicos (computadoras, impresoras, baterías, etc.), reciclaje y división de residuos, contar con espacios y naves industriales con características sustentables como los techos de Poliolefina termoplástica, los cuales reducen la temperatura en interiores y reducen los costos de calefacción, en algunos casos, hasta en 50%, contar con sistemas de energía eficiente y renovable en las instalaciones, y por último, mantener una comunicación constante y sana entre los trabajadores.

Al cierre de 2019 contábamos con 17 certificaciones que representaban 4.2 millones de pies cuadrados o el 12% (doce por ciento) de nuestro portafolio. Las certificaciones fueron otorgadas a 4 propiedades industriales en Prologis Park Toluca, 10 en Prologis Park Cedros, y 3 en Prologis Park Izcalli.

LEED: “Leadership in Energy and Environmental Design” es un sistema de certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council). Se basa en la incorporación en el proyecto de aspectos relacionados con la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección de materiales.

Al cierre de 2019 contábamos con 21 certificaciones que representaban 4.2 millones de pies cuadrados o el 12% (doce por ciento) de nuestro portafolio.

GRESB: “Global Real Estate Sustainability Benchmark”. Este certificado es otorgado a las empresas con rendimiento y prácticas excepcionales. Las evaluaciones GRESB permiten comparar el desempeño ESG, identificar áreas de mejora y profundizar el compromiso con los inversionistas. GRESB tiene evaluaciones para fondos inmobiliarios, REIT, empresas inmobiliarias y desarrolladores, y para fondos y activos de infraestructura.

FIBRA Prologis obtuvo una “Green Star” en 2019, el cuál es el reconocimiento más alto de GRESB.

Aspectos ambientales

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente (la “LGEEPA”), que establece el marco general aplicable a la preservación, remediación y protección del ambiente en México. Las disposiciones emitidas al amparo de la LGEEPA abarcan áreas tales como el planeamiento ecológico, la evaluación de los riesgos y el impacto ambiental, la contaminación aérea, las áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo.

Nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, entre otras, así como a diversas Normas Oficiales Mexicanas que complementan la legislación en materia ambiental.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales responsables de la vigilancia, ejecución, formulación e implementación de las políticas ambientales en México, incluyendo el otorgamiento de autorizaciones de impacto ambiental para participar en ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de agua residual en zonas federales. Además, los gobiernos estatales pueden promulgar leyes y reglamentos ambientales con respecto a las cuestiones que se encuentran bajo sus respectivas jurisdicciones, siempre y cuando no estén expresamente reservadas al gobierno federal. Las disposiciones locales pueden ser implementadas y aplicadas a nivel municipal. Las autoridades estatales y federales están facultadas para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales contra quienes violen la legislación ambiental aplicable, y pueden suspender los desarrollos que no cumplan con dichas disposiciones.

México es parte de varias convenciones y tratados internacionales en materia de protección ambiental. Estas convenciones internacionales, una vez ratificadas por el senado, tienen fuerza de ley. De conformidad con el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte (ACAAN), un acuerdo lateral del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), cada uno de los países que son parte del TCLAN, incluyendo México, debe cerciorarse de la debida aplicación de sus leyes y reglamentos ambientales. En tanto que el ACAAN no faculta a ninguna de las autoridades ambientales de los países firmanes a aplicar la legislación ambiental de otro país, en el supuesto de que un miembro del TLCAN no haga valer sus

leyes ambientales podrá verse sujeto a un procedimiento de resolución de conflictos al amparo del ACAAN y, en consecuencia, exponerse a sanciones pecuniarias y, en ciertos casos, a la suspensión de los beneficios del TLCAN.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales. Consideramos que nuestras operaciones cumplen en todo sentido significativo con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

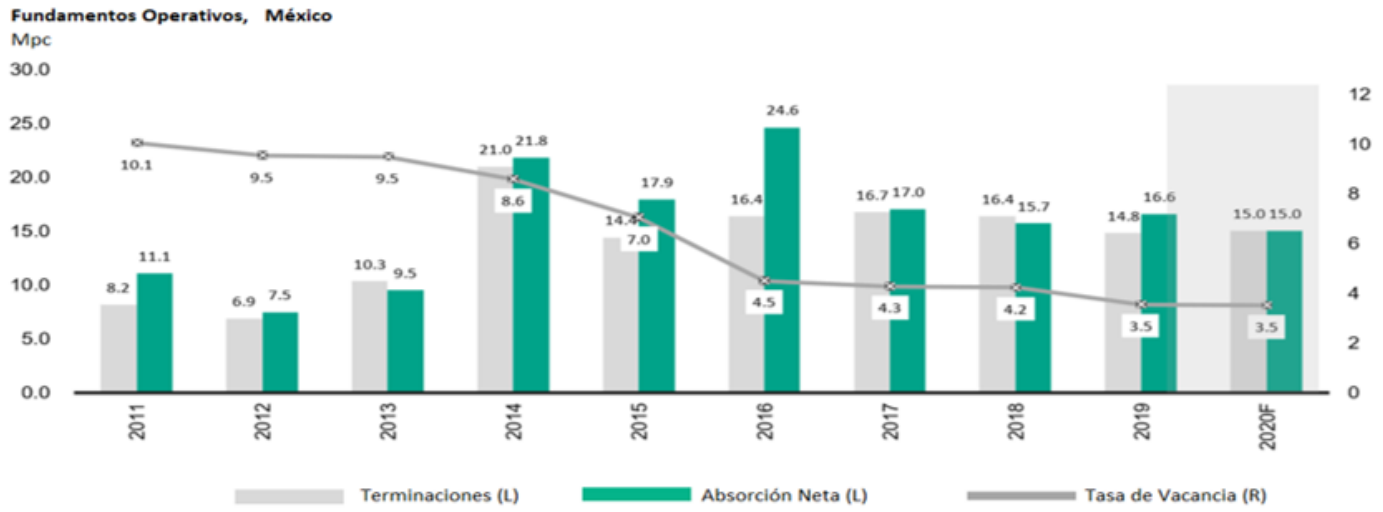
## Información de mercado:

Panorama general del ciclo económico

La demanda inmobiliaria logística se aceleró en el cuarto trimestre. La absorción neta se aceleró a 5.2 millones de pies cuadrados en el cuarto trimestre de 2019 en los seis principales mercados logísticos, el trimestre más fuerte desde el 2T18. Como tal, la vacancia en el mercado sigue siendo muy estrecha, especialmente en los tres mercados fronterizos, y la vacancia en el mercado nacional cayó por debajo del 4% (cuatro por ciento). En general, la demanda logística para todo el año fue de 16.6 millones de pies cuadrados, superando las previsiones, y casi un millón de pies cuadrados más que el año completo 2018. La actividad en la frontera no sólo ha demostrado ser duradera en medio de la reciente caída de la incertidumbre comercial y la desaceleración mundial de la manufactura, sino que, de hecho, se ha venido acelerando. Las reconfiguraciones de las cadenas de suministro de manufactura global siguen siendo un motor clave de la demanda, ya que las multinacionales parecen acortar y regionalizar sus cadenas de suministro. La reconfiguración de la cadena de suministro de manufactura sigue siendo un tema global más que una afluencia de operaciones asiáticas. En el último año, hemos visto esta tendencia en Monterrey, Juárez y Tijuana.

El suministro está demostrando estar limitado. Las terminaciones de todo el año fueron de 14.8 millones de pies cuadrados en 2019. La escasez de tierra en la Ciudad de México, junto con el difícil acceso al suministro de electricidad recortado en los mercados fronterizos, así como el acceso limitado a la electricidad que alarga todo el proceso de desarrollo en estos mercados limita aún más la disponibilidad de nuevas propiedades, el cual es un tema creciente que hemos monitoreado durante el 2019 con la finalidad de reducir el riesgo de suministro, sin embargo, en Monterrey este riesgo no ha podido ser mitigado.

En general, las condiciones operativas se mantienen estables. Se espera que la oferta y demanda se mantenga en sincronía y constante durante el 2020, y que la tasa de vacancia del mercado se mantenga debajo de un 4% (cuatro por ciento).




Ventajas

Concentración de activos de alta calidad en lugares estratégicos. Nos concentramos en los mercados industriales de México que en nuestra opinión representan atractivos de crecimiento a largo plazo. Muchas de nuestras propiedades generan rentas y tienen índices de ocupación superiores a los del mercado en general. Nuestra presencia en el mercado nacional nos permite contar con amplia información en cuanto a dicho mercado y fortalece nuestra capacidad para responder a las oportunidades que se nos presentan en el mismo.

Activos de alta calidad. Nos enfocamos en la oferta de Instalaciones Industriales Clase A altamente funcionales para aprovechar los beneficios derivados de la demanda de modernas instalaciones según lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (vi) Información de mercado”. Aproximadamente el 70% (setenta por ciento) de nuestros inmuebles (en términos de ARB) fueron desarrolladas por Prologis y construidos conforme a las más altas especificaciones a nivel internacional; y aproximadamente el 81% (ochenta y uno por ciento) de nuestros inmuebles están ubicados en parques industriales diseñados con base en planos maestros. Las instalaciones ubicadas en parques industriales cuentan con altos estándares de operación, incluyendo seguridad a nivel del parque, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación, amplias áreas de estacionamiento para remolques, grandes plazas para camiones y el mantenimiento de alta calidad. Los edificios cuentan con características tales como amplios espacios entre columnas, pisos flexibles y divisibles, techos altos, grandes plazas para camiones, múltiples andenes para carga y descarga y buen acceso vehicular, ya sea que alberguen a múltiples inquilinos o a una sola empresa. Consideramos

que la calidad de nuestras propiedades, aunada al tamaño de nuestro portafolio, nos distingue de muchos de nuestros competidores en México; y que nuestras Instalaciones Industriales Clase A cuentan con potencial para superar el desempeño de los inmuebles industriales de menor calidad en términos de generación de ingresos y apreciación del capital a largo plazo.

Ubicaciones estratégicas. Nuestro portafolio está ubicado en mercados industriales dentro de México que cuentan con más activos de México dada su atractiva infraestructura, disponibilidad de mano de obra y acceso a grandes centros poblacionales y redes de comunicaciones y transporte. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el 65.2% (sesenta y cinco punto dos por ciento) de nuestro portafolio (en términos de ARB) estaba ubicado en los mercados logísticos globales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados se encuentran altamente industrializados y se ven beneficiados por su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y terminales de ferrocarril. Tras la crisis financiera de 2008, en los últimos años estos mercados han experimentado una sólida recuperación por lo que respecta a los indicadores clave del sector inmobiliario, un rápido ritmo de absorción de espacio, bajos índices de desocupación y un continuo aumento en los precios de las rentas. El resto de nuestro portafolio está concentrado en los mercados manufactureros regionales de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, que son los centros industriales que albergan a las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras. Estos mercados regionales se ven beneficiados por la amplia oferta de mano de obra calificada a costos atractivos.

Equipo de administración experimentado. Nuestro equipo de administración está integrado por los principales ejecutivos del Administrador, quienes cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Los ejecutivos de nuestro Administrador llevan más de 21años trabajando como equipo y también contamos con experiencia en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista en México. Nuestro Director General, Luis Gutiérrez Guajardo, cuenta con 31 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de Presidente de Prologis para América Latina, a cargo de todas las operaciones de Prologis en Brasil y México, incluyendo los aspectos operativos, las inversiones y adquisiciones y el desarrollo de parques industriales. Nuestro Director de Operaciones, Héctor Ibarzábal, cuenta con aproximadamente 30 años de experiencia en los sectores industrial, comercial y residencial de la industria inmobiliaria, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Nuestro Director de Finanzas, Jorge Girault, cuenta con aproximadamente 26 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. Véanse las secciones 2. El Fideicomiso- (j) Mercado de Capitales – (i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores—Comité Técnico" y "3. El Administrador- (c) Administradores y Accionistas".

Estabilidad y crecimiento de los flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación. Nuestros inmuebles desempeñan un papel integral en las cadenas de abasto de nuestros clientes. Además de nuestro amplio y variado portafolio de clientes, cuenta con una mezcla óptima de instalaciones para las industrias manufactureras y de logística, así como con Contratos de Arrendamiento a largo plazo que generan flujos de efectivo obtenidos en actividades de operación crecientes. Durante 2019, el índice de ocupación promedio de los inmuebles de FIBRA Prologis fue de 96.6% (noventa y seis punto seis por ciento) y la renta neta efectiva al 31 de diciembre de 2019 de FIBRA Prologis fue de USD$5.35 por pie cuadrado arrendado. Además, gracias a nuestro dedicado equipo de administradores de inmuebles, hemos desarrollado sólidas relaciones con sus clientes y hemos adquirido una amplia experiencia a nivel local, como resultado de lo cual entre el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 nuestra tasa promedio de retención de clientes en México ha sido del 88.7% (ochenta y ocho punto siete por ciento).

Creemos que el valor de nuestro portafolio de bienes raíces seguirá creciendo por dos vertientes. La primera de ellas estará representada por las oportunidades para incrementar nuestros ingresos en rentas generados por nuestro Portafolio Actual; y la segunda, la adquisición de inmuebles adicionales.

Contamos con amplios conocimientos sobre el mercado y con una red de relaciones a nivel global, por lo que consideramos que nuestra relación con Prologis nos proporcionará oportunidades para crecer tanto en forma orgánica como a través de nuevas adquisiciones. Planeamos beneficiarnos de nuestro acceso a los canales de desarrollo de Prologis mediante el ejercicio del derecho de preferencia que tenemos para adquirir activos de ciertas propiedades de inversión en México, siempre y cuando hayan sido enajenadas por Prologis, así como del ejercicio del derecho exclusivo que nos otorga Prologis para adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo o remodelación), según lo descrito en la sección "2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades, Políticas de inversión, Derecho de preferencia".

Además, nuestros 223 clientes que ocupan nuestras 191 propiedades y un patio intermodal representan una fuente de crecimiento interno. Muchos de estos clientes son líderes en el suministro de servicios de logística a terceros y son clientes de Prologis a nivel global.

Patrocinador global y alineación de intereses. Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2019, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como único propietario o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 814 millones de pies cuadrados (76 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales Clase A a más de 5,000 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Prologis comenzó a invertir en México en 1997 y la propiedad y la administración del portafolio han estado a cargo, directa o indirectamente, de sus afiliadas. El equipo de administración del Administrador está basado en México y es responsable de la administración de todas las inversiones en bienes raíces de Prologis, incluyendo la adquisición, el desarrollo, la administración y el financiamiento de las propiedades, así como del control de los riesgos relacionados con las mismas. Creemos que el mercado inmobiliario es de carácter esencialmente local y que para obtener resultados óptimos la administración de bienes raíces debe encomendarse a un equipo especializado en el mercado local correspondiente. El equipo de administración del Administrador cuenta con experiencia comprobada en la adquisición, el desarrollo, el financiamiento y la administración de inmuebles para fines industriales en México y estuvo a cargo del crecimiento del portafolio desde 1997.

Prologis es titular de 47.1% (cuarenta y siete punto un por ciento) de los CBFIs, que le otorgan una posición mayoritaria entre los Tenedores de CBFIs.

Gobierno Corporativo. Creemos que nuestro gobierno corporativo es un reflejo de una perspectiva de liderazgo en materia de prácticas empresariales que toma en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y aprovecha al mismo tiempo la relación con Prologis, cuyas prácticas societarias se han caracterizado por ser las mejores en la industria.

Derechos de los Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho de voto con respecto a ciertos asuntos importantes durante las asambleas de tenedores, incluyendo la aprobación de las propuestas presentadas por el Comité Técnico y la remoción de nuestro Administrador en los casos descritos en la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y acuerdos relevantes – (ii) Contrato de Administración – Remoción y terminación”. Así mismo, los Tenedores que representen 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs de los que sean titulares. Además, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho de aprobar cualquier inversión o adquisición que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso. Véase la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades”.

Integración y funciones del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. El Comité Técnico está integrado por ocho miembros, de los cuales cinco son miembros independientes.

Sujeto al derecho de los Tenedores que representen 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación de designar un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs de los que sean titulares, en tanto el Administrador del Fideicomiso sea una afiliada de Prologis, Prologis tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico incluyendo los miembros independientes. Además, los Tenedores de CBFIs tienen derecho de elegir anualmente a cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso propuesto por nuestro Administrador. Nuestro Administrador tiene el derecho de designar a Miembros Independientes del Comité Técnico para llenar cualquier vacante

Subcomités independientes. El Comité Técnico contará con tres subcomités independientes: (i) el Comité de Auditoría, que vigilará el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisará y aprobará los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos; (ii) el Comité de Prácticas, que proporcionará apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas; y (iii) el Comité de Endeudamiento, que vigilará que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable.

Oportunidades de mercado y estrategia de negocios

Estrategias de crecimiento interno. Buscamos crecer a nivel interno mediante el incremento de los flujos de efectivo generados por nuestro Portafolio Actual, aumentando tanto los precios de sus rentas como sus índices de ocupación. Todos nuestros Contratos de Arrendamientos vigentes contienen disposiciones que prevén el incremento anual de la renta ya sea mediante ajustes fijos anuales o ajustes con base en el índice de inflación. Creemos que, es probable que los precios de las rentas aumenten en 2019 y tenemos planeado aumentar nuestras rentas a medida que venzan los Contratos de Arrendamiento vigentes. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el 2.4% (dos punto cuatro por ciento) de nuestro espacio se encontraba vacante y disponible para renta; y los Contratos de Arrendamiento correspondientes a aproximadamente el 18.97% (dieciocho punto noventa y siete por ciento) y el 15.23% (quince punto veintitrés por ciento) de nuestra ARB vencen en lo que queda del 2020 y 2021, respectivamente. A pesar de que esperamos capturar los beneficios derivados de la constante recuperación de nuestros mercados logísticos, consideramos que nuestros mercados manufactureros también cuentan con un potencial de crecimiento adicional y que, por tanto, nuestros mercados manufactureros están destinados a crecer. El Administrador proporcionará apoyo en cuanto a investigación y personal, el uso de la marca “Prologis” (nominativa y diseño) y otros aspectos operativos, incluyendo el apoyo con respecto a la adquisición de inmuebles.

Estrategia de crecimiento externo. Esperamos aprovecharnos de los beneficios derivados de la red global de relaciones de Prologis para identificar oportunidades de inversión dentro de sus mercados. Prologis y las afiliadas de Prologis son propietarias y operadoras de 5.7 millones de pies cuadrados en Instalaciones Industriales Clase A localizados en los mercados de Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Ciudad Juárez que se encuentran en proceso de construcción o de ser arrendados que estarán sujetos a nuestro derecho de preferencia y derecho de tanto en caso de que Prologis enajene dichas propiedades. Además, el banco y expansión de tierra de Prologis y FIBRA Prologis es de 4.0 millones de pies cuadrados de ARB que podrían utilizarse para futuro desarrollo y nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir dichos inmuebles en el supuesto de que Prologis decida venderlos.

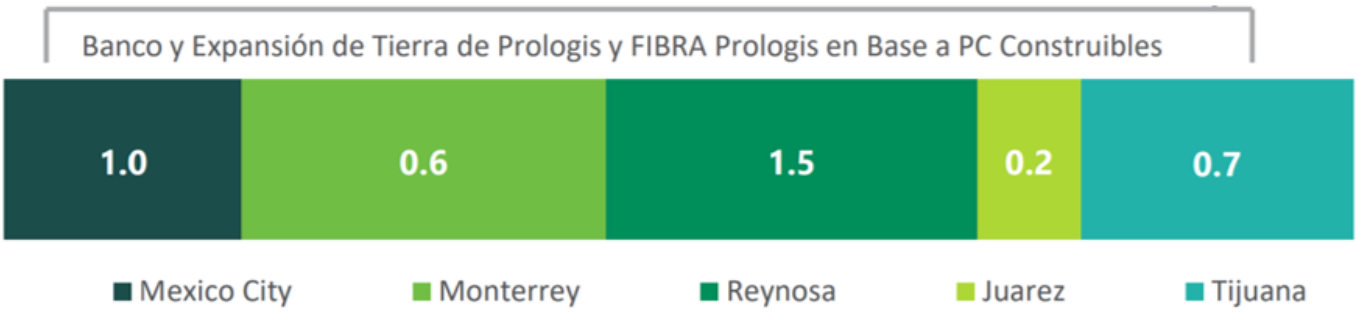
La siguiente gráfica contiene el banco y expansión de tierra de Prologis y FIBRA Prologis:

Mercados en la Ciudad de México incluyen: Lerma, Tepotzotlán y Cuautitlán Izcalli

Mercados de Guadalajara incluyen la ciudad de Querétaro

Mercados de Reynosa incluyen la ciudad de Matamoros

Mercados de Ciudad Juárez incluyen la ciudad de Hermosillo



## Estructura de administración:

No formamos parte de un grupo empresarial, ni contamos con la participación de sociedades asociadas o subsidiarias significativas.

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Ni nosotros, ni las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial, ni nuestro Administrador están involucrados actualmente en ningún litigio significativo y, hasta donde es de nuestro conocimiento, no existe amenaza de algún litigio en nuestra contra, en contra de las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial, o en contra del Administrador. Es posible que de tiempo en tiempo nosotros y el Administrador nos veamos involucrados en litigios como parte del curso habitual de nuestras operaciones.

## Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Conforme al artículo 63 y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedores conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

## Distribuciones:

Tenemos la intención de cumplir en todo momento con la regulación aplicable de una FIBRA conforme a la LISR. De conformidad con el régimen legal aplicable a las FIBRAs, para conservar el carácter de FIBRA estamos obligados a distribuir anualmente a los Tenedores de CBFIs una cantidad equivalente a cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. De conformidad con lo dispuesto por la LISR, el Resultado Fiscal del Fideicomiso se calcula disminuyendo de la totalidad de los ingresos gravables del año respectivo, las deducciones autorizadas por la propia LISR. Nosotros no incurrimos en pérdidas fiscales ni montos por deducir que no nos correspondan respecto de la adquisición de nuestros inmuebles, ya que adquirimos los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Actual a su valor de mercado.

Además, podremos distribuir a los Tenedores cantidades en exceso una vez que se haya dado por cumplido los requisitos que se requieran para calificar como FIBRA mencionados anteriormente. El tiempo, forma, frecuencia y los montos de dichas distribuciones, en su caso, deberán de estar aprobadas por el Comité Técnico tomando en cuenta diversos factores, incluyendo:

los resultados de operación reales (incluyendo su Resultado Fiscal anual);
nivel de flujos de efectivo retenidos por el Fideicomiso;
los términos, requisitos y condiciones de cualesquiera contratos de crédito;
los requisitos en materia de inversión en activos relacionados con nuestras propiedades;
nuestros gastos de operación;
nuestras perspectivas futuras, nuestro desempeño financiero esperado y nuestras necesidades del capital de trabajo;
las reformas legales y los cambios en la situación económica y de negocios; y
los demás factores que el Comité Técnico estime pertinentes, incluyendo el monto de las Distribuciones efectuadas por otros negocios similares.

No podemos garantizar que realizaremos Distribuciones, que distribuiremos anualmente un determinado monto o que las Distribuciones que en su caso efectuemos se mantendrán al mismo nivel. Todas las Distribuciones futuras que llevemos a cabo dependerán de nuestros resultados de operación reales, de la situación económica y de otros factores que podrían diferir sustancialmente de nuestras expectativas actuales. Nuestros resultados reales de operación se ven afectados por diversos factores, incluyendo los ingresos generados por nuestro portafolio de bienes raíces, nuestros gastos de operación, nuestro gasto en intereses y la capacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones. En el supuesto de que nuestro portafolio de bienes raíces no genere suficientes flujos de efectivo, nos podríamos ver en la necesidad de fondear las Distribuciones a través de (i) capital de trabajo, incluyendo los recursos derivados de la oferta global y (ii) financiamientos mediante la emisión de instrumentos de deuda o capital, que no tiene la certeza de obtener.

## Inmuebles propiedad del fideicomiso

| | | Pies Cuadrados | | | | Renta Neta Efectiva | | | | | | | Valor de Propiedades de Inversión | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | # de Edificios | Total | % del Total | Ocupado % | Contratado % | NOI del Cuarto Trimestre | | Anualizado | | % del Total | Por Pie Cuadrado | | Total | | % del Total |
| | | | | | | Ps. | US$ | Ps. | US$ | | Ps. | US$ | Ps. | US$ | |
| **Mercados Globales** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ciudad de México | 52 | 12,399 | 35.5 | 98.1 | 98.1 | 305,054 | 15,670 | 1,308,066 | 69,310 | 38.1 | 108 | 5.70 | 17,843,191 | 945,450 | 40.0 |
| Guadalajara | 25 | 5,889 | 16.9 | 98.3 | 98.3 | 139,454 | 7,164 | 556,820 | 29,504 | 16.2 | 96 | 5.09 | 7,039,517 | 373,000 | 15.8 |
| Monterrey | 22 | 4,419 | 12.7 | 95.6 | 95.6 | 104,826 | 5,385 | 415,690 | 22,026 | 12.1 | 98 | 5.21 | 5,501,581 | 291,510 | 12.3 |
| **Total mercados globales** | **99** | **22,707** | **65.1** | **97.7** | **97.7** | **549,334** | **28,219** | **2,280,576** | **120,840** | **66.4** | **103** | **5.45** | **30,384,289** | **1,609,960** | **68.1** |
| **Mercados Regionales** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reynosa | 30 | 4,712 | 13.5 | 98.7 | 98.7 | 118,890 | 6,107 | 473,497 | 25,089 | 13.8 | 102 | 5.39 | 5,229,625 | 277,100 | 11.7 |
| Tijuana | 33 | 4,208 | 12.1 | 98.5 | 98.5 | 90,306 | 4,639 | 392,628 | 20,804 | 11.4 | 95 | 5.02 | 5,007,871 | 265,350 | 11.2 |
| Ciudad Juárez | 28 | 3,235 | 9.3 | 94.6 | 94.6 | 66,263 | 3,404 | 286,997 | 15,207 | 8.4 | 94 | 4.97 | 3,499,942 | 185,450 | 7.8 |
| **Total mercados regionales** | **91** | **12,155** | **34.8** | **97.5** | **97.5** | **275,459** | **14,150** | **1,153,122** | **61,100** | **33.6** | **97** | **5.15** | **13,737,438** | **727,900** | **30.7** |
| **Total portafolio operativo** | **190** | **34,862** | **99.9** | **97.6** | **97.6** | **824,793** | **42,369** | **3,433,698** | **181,940** | **100.0** | **101** | **5.35** | **44,121,727** | **2,337,860** | **98.8** |
| VAA Ciudad de Mexico [A] | 1 | 36 | 0.1 | 0 | 0 | | | | | | | | 68,489 | 3,629 | 0.2 |
| **Total propiedades operativas** | **191** | **34,898** | **100.0** | **97.6** | **97.6** | **824,793** | **42,369** | **3,433,698** | **181,940** | **100.0** | **101** | **5.35** | **44,190,216** | **2,341,489** | **99.0** |
| Patio intermodal [B] | | | | | | 6,249 | 321 | | | | | | 309,512 | 16,400 | 0.7 |
| Tierra [C] | | | | | | | | | | | | | 111,915 | 5,930 | 0.3 |
| Otras inversiones inmobiliarias [A] | | | | | | | | | | | | | 10,776 | 571 | 0.0 |
| **Total de propiedades de inversión** | | **34,898** | **100.0** | | | **831,042** | **42,690** | | | | | | **44,622,420** | **2,364,390** | **100.0** |

(A) El 20 de diciembre de 2019 adquirimos un edificio desocupado en Ciudad de México con un ABR de 41,779 pies cuadrados por un valor de US$5.1 millones.

(B) 100% ocupado al 31 de diciembre de 2019.

(C) Tenemos 20.75 acres de tierra en Monterrey que tiene un área construible de 305,948 pies cuadrados y dos proyectos de expansión de 99,400 pies cuadrados en desarrollo al 31 de diciembre de 2019.

(D) El 20 de diciembre de 2019, Adquirimos una propiedad de oficina de 5,673 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México, con un valor razonable de $0.6 millones.

## Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

| Pies cuadrados y moneda en miles | T4 2019 | | | Año Completo 2019 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Pies Cuadrados | Precio de Venta [A] | | Pies Cuadrados | Precio de Venta [A] | |
| | | Ps. | US$ | | Ps. | US$ |
| ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS | | | | | | |
| Mercados Globales | | | | | | |
| Mexico City | 42 | 96,278 | 5,079 | 42 | 96,278 | 5,079 |
| Guadalajara | | | | | | |
| Monterrey | | | | | | |
| **Total Mercados Globales** | **42** | **96,278** | **5,079** | **42** | **96,278** | **5,079** |
| Mercados Regionales | | | | | | |
| Reynosa | - | - | - | - | - | - |
| Tijuana | - | - | - | - | - | - |
| Ciudad Juarez | - | - | - | | | |
| **Total Mercados Regionales** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Total Adquisición de Edificios** | **42** | **96,278** | **5,079** | **42** | **96,278** | **5,079** |
| **Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado** | | | | | | **8.0%** |

## Evolución de los activos del fideicomiso:

El portafolio operativo en resumen se presenta a continuación:

| | # de Edificios | Pies Cuadrados Total | % del Total | Ocupado % | Contratado % | NOI del Cuarto Trimestre Ps. | NOI del Cuarto Trimestre US$ | Renta Neta Efectiva Anualizado Ps. | Renta Neta Efectiva Anualizado US$ | % del Total | Por Pie Cuadrado Ps. | Por Pie Cuadrado US$ | Valor de Propiedades de Inversión Total Ps. | Valor de Propiedades de Inversión Total US$ | % del Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mercados Globales | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ciudad de México | 52 | 12,399 | 35.5 | 98.1 | 98.1 | 305,054 | 15,670 | 1,308,066 | 69,310 | 38.1 | 108 | 5.70 | 17,843,191 | 945,450 | 40.0 |
| Guadalajara | 25 | 5,889 | 16.9 | 98.3 | 98.3 | 139,454 | 7,164 | 556,820 | 29,504 | 16.2 | 96 | 5.09 | 7,039,517 | 373,000 | 15.8 |
| Monterrey | 22 | 4,419 | 12.7 | 95.6 | 95.6 | 104,826 | 5,385 | 415,690 | 22,026 | 12.1 | 98 | 5.21 | 5,501,581 | 291,510 | 12.3 |
| **Total mercados globales** | **99** | **22,707** | **65.1** | **97.7** | **97.7** | **549,334** | **28,219** | **2,280,576** | **120,840** | **66.4** | **103** | **5.45** | **30,384,289** | **1,609,960** | **68.1** |
| Mercados Regionales | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reynosa | 30 | 4,712 | 13.5 | 98.7 | 98.7 | 118,890 | 6,107 | 473,497 | 25,089 | 13.8 | 102 | 5.39 | 5,229,625 | 277,100 | 11.7 |
| Tijuana | 33 | 4,208 | 12.1 | 98.5 | 98.5 | 90,306 | 4,639 | 392,628 | 20,804 | 11.4 | 95 | 5.02 | 5,007,871 | 265,350 | 11.2 |
| Ciudad Juárez | 28 | 3,235 | 9.3 | 94.6 | 94.6 | 66,263 | 3,404 | 286,997 | 15,207 | 8.4 | 94 | 4.97 | 3,499,942 | 185,450 | 7.8 |
| **Total mercados regionales** | **91** | **12,155** | **34.8** | **97.5** | **97.5** | **275,459** | **14,150** | **1,153,122** | **61,100** | **33.6** | **97** | **5.15** | **13,737,438** | **727,900** | **30.7** |
| **Total portafolio operativo** | **190** | **34,862** | **99.9** | **97.6** | **97.6** | **824,793** | **42,369** | **3,433,698** | **181,940** | **100.0** | **101** | **5.35** | **44,121,727** | **2,337,860** | **98.8** |
| VAA Ciudad de Mexico [A] | 1 | 36 | 0.1 | 0 | 0 | | | | | | | | 68,489 | 3,629 | 0.2 |
| **Total propiedades operativas** | **191** | **34,898** | **100.0** | **97.6** | **97.6** | **824,793** | **42,369** | **3,433,698** | **181,940** | **100.0** | **101** | **5.35** | **44,190,216** | **2,341,489** | **99.0** |
| Patio intermodal [B] | | | | | | 6,249 | 321 | | | | | | 309,512 | 16,400 | 0.7 |
| Tierra [C] | | | | | | | | | | | | | 111,915 | 5,930 | 0.3 |
| Otras inversiones inmobiliarias [A] | | | | | | | | | | | | | 10,776 | 571 | 0.0 |
| **Total de propiedades de inversión** | | **34,898** | **100.0** | | | **831,042** | **42,690** | | | | | | **44,622,420** | **2,364,390** | **100.0** |

(A) El 20 de diciembre de 2019 adquirimos un edificio desocupado en Ciudad de México con un ABR de 41,779 pies cuadrados por un valor de US$5.1 millones.

(B) 100% ocupado al 31 de diciembre de 2019.

(C) Tenemos 20.75 acres de tierra en Monterrey que tiene un área construible de 305,948 pies cuadrados y dos proyectos de expansión de 99,400 pies cuadrados en desarrollo al 31 de diciembre de 2019.

(D) El 20 de diciembre de 2019, Adquirimos una propiedad de oficina de 5,673 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México, con un valor razonable de $0.6 millones.

Al 31 de diciembre de 2019, un total de 20 propiedades de inversión se encuentran comprometidas para garantizar los prestamos contratados con Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. en su 1er y 2do tramo por un importe total de $2,019,558 miles de pesos ($102,742 miles de dólares americanos), representando un 8.45% del valor total del portafolio del Fideicomiso.

## Desempeño de los activos del fideicomiso:

Los resultados de las propiedades de inversión, como producto del desempeño de los activos del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan agrupados de acuerdo con el mercado donde se encuentran ubicados a continuación:

| en miles de pesos mexicanos | Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 |
| Recuperacion 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** |

| en miles de pesos mexicanos | Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 |
| Recuperacion 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** |

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

Los índices de los resultados operativos generados durante este ejercicio se presentan a continuación:

| Portafolio Operativo | 2019 |
|---|---|
| Ocupación al Final del Periodo | 97.6% |
| Contratos de Arrendamiento Firmados | 7.1MPC |
| Retención de Clientes | 88.7% |
| Cambio de Renta Neta Efectiva | 10.9% |
| NOI en efectivo sobre mismas propiedades | 3.1% |
| NOI sobre mismas propiedades | 3.7% |
| Gastos de rotación promedio por pie cuadrado arrendado | US$1.96 |

Los comparativos en Pesos y en Dólares, como resumen del rendimiento generado por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 son:

| en millones | M.N.$ | USD$ |
|---|---|---|
| Ingresos | 3,824.8 | 197.8 |
| Utilidad bruta | 3,301.2 | 170.7 |
| Utilidad neta | 2,159.2 | 111.3 |
| FFO (definido por FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo) | 2,085.8 | 107.0 |
| AFFO | 1,625.6 | 83.1 |
| EBITDA | 2,862.8 | 147.9 |

FFO; FFO, definido por FIBRA Prologis; AFFO (conjuntamente referidos como “FFO”). FFO es una medida financiera que no pertenece a IFRS que es comúnmente utilizada en la industria inmobiliaria. La medida de las IFRS más directamente comparable a FFO es la utilidad neta.

La Asociación Nacional de Fondos de Inversión de Bienes Raíces ("NAREIT") define FFO como ganancias calculadas bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos ("US GAAP") para excluir la depreciación del costo histórico y las ganancias y pérdidas de las ventas de propiedades previamente depreciadas. Debido a que estamos obligados a presentar nuestra información financiera de acuerdo con las IFRS, nuestra "NAREIT definida FFO" utiliza la utilidad neta calculada según las IFRS en lugar de US GAAP. Las diferencias significativas entre las IFRS y los US GAAP incluyen la depreciación que no está incluida en las IFRS y, por lo tanto, excluimos las ganancias y pérdidas de la venta de propiedades, aunque no se depreciaron y el ajuste a valor de mercado por valuación de las propiedades de inversión el cual está incluido en los ajustes para llegar al FFO, modificado por FIBRA Prologis.

FFO, definido por FIBRA Prologis

Para llegar a FFO, definido por FIBRA Prologis, ajustamos la definición de la medida FFO por parte de la NAREIT para excluir:

(i) ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión;

(ii) pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera de la conversión (basada en tarifas actuales de tipo de cambio de moneda extranjera) de activos y pasivos denominados en Pesos;

(iii) el impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;

(iv) pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;

(v) gastos relacionados a desastres naturales.

AFFO

Para llegar a AFFO, medida que no pertenece al IFRS, ajustamos FFO, definido por FIBRA Prologis para adicionalmente excluir (i) rentas lineales; (ii) gastos de capital recurrentes (que incluye mejoras en las propiedades, mejoras a los inquilinos y comisiones de arrendamiento); y (iii) amortización de primas de adeudos y descuentos netos de cantidades capitalizadas.

Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) Ajustada Utilizamos EBITDA Ajustada una medida financiera que no pertenece a IFRS, como medida de nuestro desempeño operativo. La medida de IFRS más directamente comparable al EBITDA ajustado es la utilidad (pérdida) neta. Calculamos el EBITDA Ajustado comenzando con la utilidad (pérdida) neta y eliminando el efecto del costo de financiamiento, ajuste similar que hacemos a nuestra medida FFO (definido anteriormente), tal como la cuota por incentivo pagada en CBFIs. También incluimos un ajuste proforma para reflejar un período completo de la utilidad (pérdida) bruta sobre las propiedades operativas que adquirimos o estabilizamos durante el trimestre y eliminamos la utilidad (pérdida) bruta de las propiedades que disponemos durante el trimestre para asumir que todas las transacciones ocurrieron al inicio del trimestre.

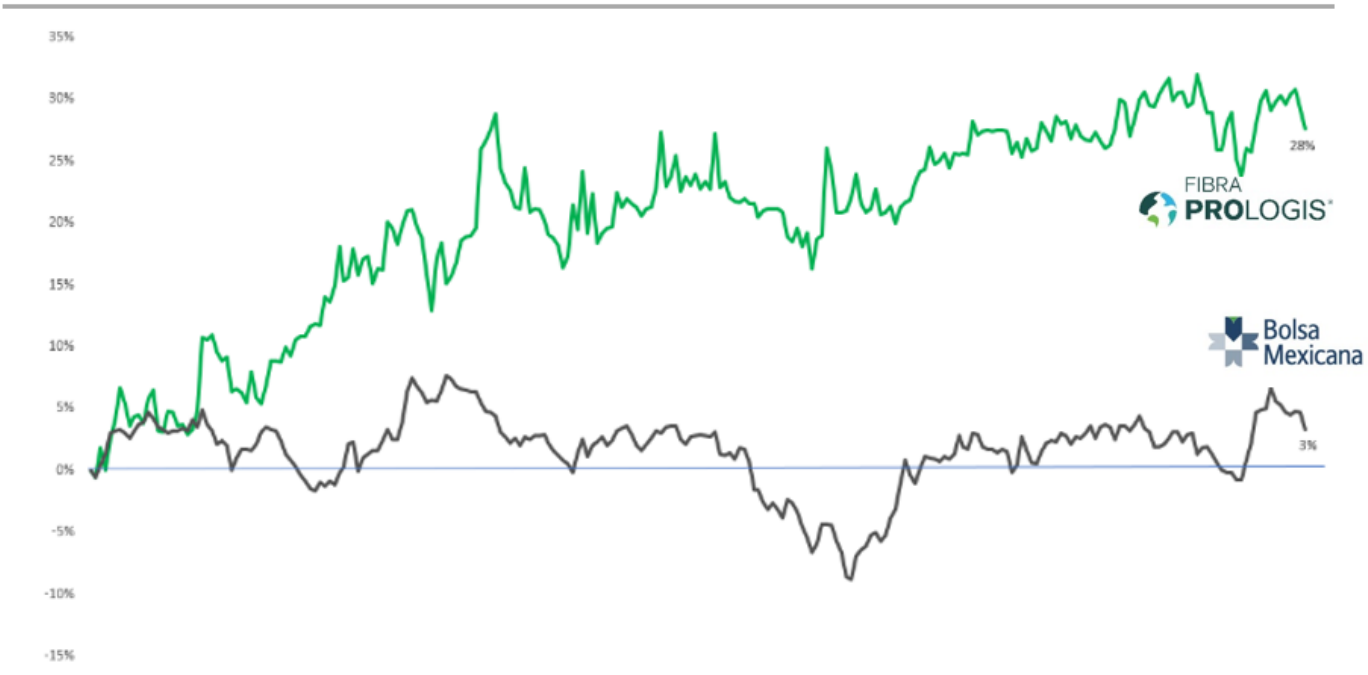
## Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

FIBRA Prologis ha cumplido con el plan de negocios presentado a los Tenedores, mediante la disposición de edificios en 2019 de aproximadamente el a US$72 millones de Dólares, en propiedades industriales provenientes del patrocinador, mediante el proceso de autorización establecido para partes relacionadas.

En relación con la parte interna de crecimiento, mediante el incremento de rentas de los espacios industriales que expiraron durante el 2019 y se rentaron a tasas mayores de renta, FIBRA Prologis logró un incremento del 10.9% (diez punto nueve por ciento) sobre la renta neta efectiva en comparación con las rentas que vencieron en el mismo periodo.

Desempeño de los valores emitidos

La siguiente gráfica muestra el desempeño del CBFI comparando únicamente cambios en precios de cierre, tomando como base el precio al cierre del primer día hábil del año, 2 de enero de 2019 al último día hábil del año 31 de diciembre de 2019, así como el valor del índice de FIBRAs publicado por la Bolsa Mexicana de Valores.




## Informe de deudores relevantes

Esta sección no es aplicable, toda vez que nuestro Fideicomiso no tiene a la fecha deudores relevantes.

## Contratos y acuerdos relevantes:

(i)Contrato de Fideicomiso

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante contrato de fideicomiso de administración número F/17464-3 de fecha 13 de agosto de 2013; en el entendido que (i) con fecha 2 de octubre de 2013 fue celebrado un convenio de sustitución fiduciaria en virtud del cual Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria fue nombrado como Fiduciario y se cambió el número del contrato a F/1721, (ii) con fecha 8 de octubre de 2013 se celebró un segundo convenio modificatorio mediante el cual se cambió la designación del Fideicomiso por la de "FIBRA Prologis", (iii) con fecha 29 de noviembre de 2013 se celebró un tercer convenio modificatorio y(iv) con fecha 28 de mayo de 2014 se celebró un cuarto convenio modificatorio , (v) con fecha 28 de septiembre de 2017 se celebró un quinto convenio modificatorio y, (vi) con fecha 14 de diciembre del 2017 se celebró un sexto convenio modificatorio en virtud del cual en virtud del cual dicho fideicomiso se reformó en su integridad para quedar según se describe en el presente Reporte Anual, incluyendo la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria por Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, y la modificación del número de referencia del Fideicomiso para quedar como 1721. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Av. Prolongación Paseo de la Reforma 1236, Piso 9, Ciudad de México. Nuestro Contrato de Fideicomiso se presentó ante la CNBV y la BMV y se encuentra disponible para su consulta en las páginas web de dichas autoridades, www.cnbv.gob.mx y www.bmv.com.mx, respectivamente.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el propósito general de nuestro fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para estos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, ha sido nombrado como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Administración.

CBFIs

El Contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, incluyendo para efectos de la oferta global y las Operaciones de Formación, de conformidad con lo dispuesto en el propio Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables. Hemos solicitado la inscripción de nuestros CBFIs para su cotización en la BMV bajo la clave de pizarra FIBRAPL sujeto a la aprobación de la BMV. Nuestros CBFIs, estarán denominados en Pesos, no tienen expresión de valor nominal y pueden ser emitidos para, pagados y adquiridos por, inversionistas tanto mexicanos como extranjeros. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho de utilizar directamente los inmuebles que integran nuestro patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 se encontraban en circulación 649,185,514 (seiscientos cuarenta y nueve millones ciento ochenta y cinco mil quinientos catorce) CBFIs.

Los CBFIs materia de la oferta global fueron emitidos por nuestro Fideicomiso y no representan ningún derecho de participación en nuestro Administrador, el Fiduciario, el Representante Común o cualquiera de sus Afiliadas, ni les imponen obligación alguna. Además, nuestros CBFIs no constituyen depósitos u otras obligaciones de alguna institución de crédito ni una póliza de seguro emitida por una institución de seguros; y no están garantizados por el Instituto para la Protección del Ahorro Bancario o por cualquier otra entidad gubernamental o institución de seguros. Nuestros CBFIs no tendrán el beneficio de ninguna póliza de garantía ni cobertura de asociación o protecciones similares.

Se considerará que por el hecho de adquirir nuestros CBFIs, los Tenedores de los mismos han aceptado que el Fiduciario será responsable del cumplimiento de las obligaciones de nuestro Fideicomiso conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como de determinar el importe de dichas obligaciones.

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs

A partir de la oferta global, cualquier Persona (distinta de Prologis o cualquiera de sus afiliadas) que pretenda adquirir por cualquier motivo y por cualquier medio en el mercado secundario tanto bursátil como extrabursátil, ya sea directa o indirectamente, el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, requerirá de la autorización previa del Comité Técnico para dicha adquisición, en el entendido que si un Tenedor (distinto a Prologis o a cualquiera de sus Afiliadas) que ya es titular del 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, pretende adquirir un 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más adicional de nuestros CBFIs en circulación, deberá obtener autorización previa del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición, previo aviso por escrito de dicha circunstancia a nuestro Administrador y al Comité Técnico. Dicho aviso deberá contener por lo menos lo siguiente: (a) una declaración en la que el posible adquirente manifieste si pretende realizar la compra a título individual o en conjunto con otra persona o grupo de personas; (b) el número de CBFIs del que es titular directa e indirectamente; (c) el número de CBFIs que dicha persona o grupo de personas desea adquirir; (d) una declaración donde manifieste de si dicha persona o grupo de personas pretende adquirir control de nuestro Fideicomiso; (e) la identidad y nacionalidad de la persona o grupo; y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha compra. El criterio que usará el Comité Técnico para determinar si autoriza dicha adquisición incluye, entro otros factores, (i) si la persona o grupo de personas pretende adquirir el control, influencia significativa o poder de mando de nuestro Fideicomiso; (ii) si el adquirente es un competidor de nuestro Fideicomiso o de Prologis; (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente; (iv) la fuente y origen de los fondos que serán utilizados para la compra de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a la recepción de dicho aviso, nuestro Administrador convocará una sesión del Comité Técnico; y el Comité Técnico deberá emitir una resolución al respecto dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido el aviso; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite una resolución en este plazo, se considerará que se ha negado la solicitud. Si cualquier Persona o Grupo de Personas (distinta a Prologis o a

cualquiera de sus afiliadas) adquiere CBFIs en un monto igual o mayor al 9.9% (nueve punto nueve por ciento) sin obtener la previa autorización del Comité Técnico, el comprador o Tenedor correspondiente no tendrá cualesquier derechos corporativos respecto de dichos CBFIs adquiridos, incluyendo sin limitación alguna, el derecho de atender, ser contado para el quórum necesario para el voto de cualquier Asamblea de Tenedores o el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación con respecto a dichos CBFIs adicionales. El comprador de dichos CBFIs también será responsable frente a nuestro Fideicomiso por los daños y perjuicios derivados de dicha compra.

Cambios en los CBFIs; otros valores; derechos del tanto; amortización

Podremos emitir CBFIs en cualquier momento, ya sea en México o en el extranjero, por instrucciones de nuestro Administrador y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 63, 64 y demás relativos de la LMV y el Contrato de Fideicomiso, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Estaremos obligados a cumplir con ciertos requisitos de ley al respecto, incluyendo la obtención de cualesquiera autorizaciones gubernamentales necesarias. El Contrato de Fideicomiso no establece límite alguno en cuanto al número de CBFIs que podremos emitir.

Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en relación con cada Emisión de CBFIs se considerarán parte de una misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus tenedores los mismos derechos de los que gozan el resto de los tenedores de nuestros CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario deberán cumplir en todo caso con lo dispuesto por la legislación aplicable.

Por el hecho de adquirir nuestros CBFIs, los tenedores de dichos CBFIs se obligan a sujetarse a los términos del Contrato de Fideicomiso y de los propios CBFIs; y convienen expresamente que (i) no tendrán ningún derecho del tanto para adquirir los CBFIs emitidos por el Fiduciario en relación con cualquier Emisión futura y (ii) el Fiduciario es el legítimo y único propietario de los bienes que integran nuestro patrimonio, por lo que los tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho alguno con respecto a dichos bienes o a recibir los ingresos generados por los mismo, salvo en la medida de lo dispuesto por nuestro Contrato de Fideicomiso y los CBFIs.

El Representante Común

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero ha sido nombrado como representante común de los Tenedores. Las comisiones pagaderas al Representante Común serán las señaladas en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso el Representan Común tendrá los deberes, derechos y facultades establecidos en la LMV, en la LGTOC, en el Título y nuestro Contrato de Fideicomiso. Por lo demás, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, los siguientes:

suscribir el Título, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales relacionadas con el mismo;
verificar la celebración de nuestro Fideicomiso;
tener la facultad de verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
tener la facultad de vigilar el cumplimiento del uso de los Recursos de la Emisión que surjan de la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales.
tendrá la facultad de vigilar el cumplimiento del Fiduciario y, en su caso de nuestro Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Administrador que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores;
tener la facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso a través de los medios;
convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores;
desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores;
en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con nuestro Contrato de Fideicomiso y/o nuestros CBFIs;
ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;
actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores con respecto al pago de cualquier cantidad pagadera a los mismos en relación con los CBFIs, y con respecto a cualesquiera otros asuntos requeridos;
ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
solicitar al Fiduciario y a nuestro Administrador toda la información y documentación en su posesión en relación con los Activos Inmobiliarios en los que haya invertido el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, los Fideicomisos de Inversión y cualesquiera otra sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones el ejercicio de sus facultades conforme al Contrato de Fideicomiso y los CBFIs, en el entendido, que el Fiduciario y nuestro Administrador proporcionarán la información y documentación relacionada con los Activos Inmobiliarios en los que haya invertido el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, los Fideicomisos de Inversión del Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;
proporcionar, cuando sea requerido, a cualquier Tenedor copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador; en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y
en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Todos y cualesquiera actos realizados por el Representante Común en representación de los Tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con lo dispuesto en los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, en el Título que ampara la Emisión, y en los demás documentos de los que sea parte o en la legislación aplicable, obligarán a todos los Tenedores de nuestros CBFIs y se considerarán aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido en cualquier momento por una resolución adoptada por una la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs, en términos de la Cláusula 4.5(b) del Fideicomiso, en el entendido, que dicha remoción no surtirá efectos sino hasta que un representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

La institución que ocupe el cargo de representante común conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso podrá renunciar como representante común de los Tenedores en cualquier momento, de conformidad con lo previsto en la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 (sesenta) días de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado hasta que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y dicho representante común sustituto haya aceptado su nombramiento y tomada posesión de su cargo.

Las obligaciones del Representante Común terminarán cuando el Fideicomiso haya terminado conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras:

(i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y

(ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común.

El Fiduciario actuará en términos generales de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, y les concederá a las personas designadas por nuestro Administrador un poder general para actuar en nombre de nuestro Fideicomiso. El Fiduciario tendrá derecho a las comisiones previstas en nuestro Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario sólo será responsable en caso de incumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables, violación o incumplimiento en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, negligencia, fraude o mala fe (según sea interpretado por los estándares legales mexicanos aplicables). El Fiduciario no será responsable por ninguna acción adoptada por nuestro Administrador o sus afiliados de conformidad con nuestro Contrato de Administración, o por cualquier incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones derivadas de la delegación al Administrador, a menos que el Fiduciario haya incurrido en negligencia, fraude o mala fe de su parte (según lo determinado de conformidad con los estándares legales mexicanos aplicables). De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario estará libre de cualquier responsabilidad de reparar o compensar los daños causados a terceros como consecuencia de la producción, la manipulación o la eliminación de residuos, materiales peligrosos o contaminantes en las propiedades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar cualquier riesgo y costos relacionados con daños o responsabilidad atribuida a los contaminantes, así como para indemnizar al Fiduciario por cualquier proceso y gastos relacionados con las condiciones ambientales en las propiedades del Fideicomiso.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria podrá ser removido de su cargo como Fiduciario por resolución de la Asamblea de Tenedores o a través del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, mediante aviso por escrito de dicha circunstancia con cuando menos 60 días naturales de anticipación a la fecha en que haya de surtir efectos la remoción; en el entendido, que dicha remoción no surtirá efecto menos que dentro de dicho plazo de 60 días (i) nuestro Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores haya nombrado a un fiduciario sustituto y (ii) el fiduciario sustituyo haya aceptado su nombramiento y tomado posesión de su cargo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso. Cualquier sucesor del Fiduciario deberá ser una institución de banca mexicana.

El Fiduciario podrá renunciar como Fiduciario de nuestro Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 (sesenta) días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo por causa grave a juicio de un tribunal de primera instancia con jurisdicción en su domicilio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario de nuestro Fideicomiso, sino hasta que la Asamblea de Tenedores de CBFIs haya nombrado a un fiduciario sustituto (que haya sido aprobado por escrito por el Administrador) y dicho fiduciario sustituto haya aceptado su nombramiento por escrito.

Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs

El Representante Común estará obligado a convocar una Asamblea Ordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos una vez al año (dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal) para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados de nuestro Fideicomiso; (ii) discutir y, en su caso, aprobar nuestro Reporte Anual; y (iii) elegir o no elegir y calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico propuestos por nuestro Administrador. El Administrador y los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan el 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha asamblea de tenedores deberá tratarse. La asamblea de Tenedores se celebrará en el domicilio del Representante Común o en cualquier otro sitio que se especifique en la convocatoria respectiva. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien fungirá como presidente y designará a un secretario y un representante a fin de verificar que el quórum se cumple y así como el conteo de los votos en cada Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán derecho a asistir a las Asambleas de Tenedores, pero no podrán emitir voto alguno en dicho carácter respecto de los asuntos a tratar en dichas Asambleas de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de nuestro Administrador o de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean 10% (diez por ciento) del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Todas las Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs serán presididas por el Representante Común.

Tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de un plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se consume la oferta global, el Representante Común convocó una asamblea de tenedores inicial en la que, entre otras cosas (a) los Tenedores que tengan derecho de nombrar a un miembro para el Comité Técnico tuvieron la oportunidad de ejercer dicho derecho de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común y (b) dicha Asamblea Ordinaria calificó la independencia de los Miembros Independientes propuestos.

El Comité Técnico podrá convocar una Asamblea de Tenedores de CBFIs para resolver cualquier asunto que no esté previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los asuntos para los que no se convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs por requerir atención inmediata serán resueltos a la mayor brevedad por el Comité Técnico oyendo la opinión del Comité de Prácticas de Gobierno y el Comité de Auditoría, si ello es necesario.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a

la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder otorgada ante dos testigos.

Una vez que la Asamblea de Tenedores de CBFIs sea instalada, los Tenedores no pueden retirarse de la asamblea a fin de prevenir que la asamblea sea celebrada. Los Tenedores que se retiren o que no asistan a la Asamblea de Tenedores de CBFIs se considerarán que se han abstenido de votar sobre los temas discutidos.

La información y documentación relacionada con el orden del día de cada Asamblea de Tenedores estará disponibles, de forma gratuita, para su revisión por los Tenedores de CBFIs en el domicilio que se indique en la convocatoria para cualquiera de los Tenedores que así lo soliciten por escrito por lo menos con 10 días naturales previos a la fecha de dicha Asamblea de Tenedores.

Hacemos notar que algunos de los plazos descritos anteriormente son menores a los plazos aplicables a sociedades anónimas bursátiles, en particular, respecto de (i) la información y documentos relacionados con el orden del día de una asamblea de accionistas, la cual deberá estar disponible con 15 días naturales de anticipación a dicha asamblea de accionistas, y (ii) la publicación de la convocatoria a asamblea de accionistas la cual deberá realizarse con al menos 15 días de anticipación a la fecha de dicha asamblea de accionistas, salvo que los estatutos sociales prevean otra cosa.

Todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que la votación con respecto a un determinado asunto respecto del que no se considere suficientemente informado, se aplace por una sola vez por un plazo de tres días naturales.

Las actas de cada Asamblea de Tenedores deberán ir firmadas por las personas que actúen como presidente y secretario de la Asamblea de Tenedores. La lista de asistencia deberá ser firmada por los Tenedores presentes, o por sus representantes, en la Asamblea de Tenedores a fin de verificar que se cumple el quórum y para contar los votos respectivos, la cual será adjuntada al acta de asamblea. Las actas y otra información y documentación con respecto a la asamblea de tenedores estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultada en cualquier momento por los tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar copias de dichos documentos al Representante Común.

Derechos de voto

Cada CBFIs en circulación confiere a su Tenedor el derecho a un voto sobre todos los asuntos que se sometan a votación por parte de los Tenedores de nuestros CBFIs. Sujeto a lo establecido más adelante, cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente. Dichos convenios podrán incluir la renuncia de los Tenedores de ejercer su derecho a nombrar miembros del Comité Técnico. No obstante, lo anterior, cualquier convenio de votación con respecto a los CBFIs que represente el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más de los CBFIs en circulación debe de ser aprobado por el Comité Técnico de conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso. Cualesquier Tenedores que pretendan celebrar convenios de votación con respecto a los CBFIs que represente el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más de los CBFIs en circulación, deberán proporcionar una notificación y solicitar autorización por escrito a nuestro Administrador y al Comité Técnico, la cual deberá incluir al menos lo siguiente: (a) un descripción del convenio de votación, (b) el número de CBFIs que serán cubiertos por el convenio de votación (c) una declaración acerca de la intención de los Tenedores de adquirir en control de nuestro Fideicomiso y (d) la identidad y nacionalidad de los Tenedores. El criterio que usará el Comité Técnico para determinar si autoriza dicho convenio incluye, entro otros factores, (i) si la persona o grupo de personas pretende adquirir el control, influencia significativa o poder de mando de nuestro Fideicomiso, (ii) si el adquirente es un competidor de nuestro Fideicomiso o de Prologis, (iii) la identidad y nacionalidad de los tenedores. Si dicho convenio no es autorizado por el Comité Técnico este será nulo e inválido, carecerá de validez y no producirá efectos y los Tenedores que (implícita o explícitamente) celebren o intenten hacer valer dicho convenio, serán responsables frente a nuestro Fideicomiso y nuestro Administrador por cualesquier daños derivados de la celebración o intento de celebración del convenio.

Las Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs pueden ser ordinarias o extraordinarias.

La asamblea ordinaria tendrá la facultad de:

aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso;
elegir y calificar la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico propuestos por nuestro Administrador, o no elegir a dichos Miembros Independientes;
aprobar el Reporte Anual de nuestro Fideicomiso;
aprobar cualquier Inversión, adquisición o desinversión hecha directa o indirectamente por nuestro Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor de nuestro patrimonio al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que comience la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación;
aprobar cualquier Inversión, adquisición que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) el Fideicomiso Subsidiario o cualquier otro Fideicomiso de Inversión, (y) el Fideicomitente, y (z) el Administrador; o (ii) que representen un conflicto de interés; en el entendido que, los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la

Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

aprobar la remoción de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como nuestro Fiduciario y la designación, a recomendación de nuestro Administrador, de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como fiduciario de nuestro Fideicomiso;

aprobar emisiones adicionales de CBFIs, y los términos para su emisión, incluyendo la manera en la que se determinó el precio al cual dicho CBFIs fue vendido haya sido una colocación pública o privada dentro o fuera de México, así como el número de CBFIs a emitirse, así como aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

aprobar la compensación de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

aprobar las políticas de contratación de Endeudamiento o Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, así como cualquier modificación a los mismos, en el entendido, que la Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá de aprobar cualquier incurrimiento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento); en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la Circular Única de Emisoras en cualquier momento;

aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el o régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión o régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; y

realizar cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la asamblea extraordinaria.

Para que una Asamblea Ordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad de los CBFIs con derecho a voto en circulación, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la asamblea ordinaria en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquier Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha asamblea ordinaria. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria será adoptada por los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Ordinaria.

La Asamblea Extraordinaria tendrá la facultad de:

aprobar la remoción y/o sustitución del Administrador por una Conducta de Remoción de nuestro Administrador o sin causa conforme a nuestro Contrato de Administración; y aprobar la designación de otra entidad para que actúe como Administrador de nuestro Fideicomiso de conformidad con nuestro Contrato de Administración;

aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución bancaria o casa de bolsa mexicana para actuar como Representante Común de los Tenedores de conformidad a los términos establecidos en el Título;

aprobar cualquier modificación a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, al Título y a cualquier otro documento de la operación, pero solo en la medida en que dicha modificación pudiera razonablemente tener un efecto material adverso en los Tenedores de nuestros CBFIs;

aprobar la cancelación del listado de los CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV;

aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso;

aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico; y

aprobar cualquier modificación a las comisiones del Administrador o cualquier otra contraprestación que deba ser pagado al Administrador por el desempeño de sus actividades como administrador del Fideicomiso, o cualquier otro concepto a favor del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, o cualquier tercero.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, encargada de resolver la remoción del Administrador en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en dicha asamblea, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que los CBFIs propiedad de Prologis o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador sin causa, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

Para que una Asamblea Extraordinaria encargada de resolver la remoción del Representante Común, apruebe la remoción de todos los miembros de Comité Técnico o cualquier cambio a nuestro Contrato de Administración, a nuestro Contrato de Fideicomiso o al Título que ampara nuestros CBFIs, considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores con derecho a voto que representan el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha asamblea extraordinaria, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores con derecho a voto que representan el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación.

Para que una Asamblea Extraordinaria encargada de resolver la cancelación de la inscripción de nuestros CBFIs en la BMV o la disolución de nuestro Fideicomiso, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores con derecho a voto que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, deberán estar presente en la asamblea, y cada resolución de dicha asamblea deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores con derecho a voto que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación.

Cada Tenedor podrá ser representado en una asamblea de tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder.

Cualesquiera resoluciones adoptadas serán vinculatorias para todos los Tenedores, incluyendo los disidentes o aquellos no presentes.

En el supuesto de que hayamos adquirido CBFIs propios conforme a lo previsto en nuestro Contrato Fideicomiso y dichos CBFIs no hayan sido cancelados a la fecha de una asamblea de tenedores de CBFIs, dichos CBFIs no podrán estar representados ni votar en dicha asamblea.

Registro y transmisión

Los Tenedores de nuestros CBFIs mantendrán sus CBFIs indirectamente. Nuestros CBFIs están amparados por un Título que se encuentra depositado en Indeval y se inscribió en el RNV y listados en la BMV para su oferta al público. Indeval es el Tenedor inscrito de todos los CBFIs mantenidos mediante registros en sus libros.

Las transmisiones de nuestros CBFIs deberán inscribirse en Indeval. Las transmisiones de los CBFIs depositados en Indeval se inscribirán mediante registros electrónicos de conformidad con lo dispuesto por la LMV.

Distribuciones

Véase la sección 2. El Fideicomiso – (b) Descripción del negocio - (x) Distribuciones.

Valuación

Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades, Avalúos Independientes”.

Vigencia y terminación

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los fines de nuestro Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará (i) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido Distribuidas a los Tenedores de CBFIs; (ii) a petición de nuestro Administrador, si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial de CBFIs dentro de los 90 días naturales siguientes a la celebración del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. No obstante lo anterior, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad. Lo anterior, en el entendido, que la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo previsto en el artículo 394 de la LGTOC, es decir, 50 años.

Liquidación

Tras la disolución de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, actuando como liquidador, concluirá todos nuestros asuntos. Todos los CBFIs pagados y en circulación tendrán derecho a participar en la misma medida en cualquier Distribución que se efectúe con motivo de la liquidación de nuestro Fideicomiso.

Tras la terminación del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará como sigue: (i) nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y contará con todas las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación, (ii) el administrador deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores, preservar el Patrimonio del Fideicomiso y cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o el extranjero; y (iii) el liquidador deberá pagar todas las obligaciones de nuestro Fideicomiso y distribuir cualquier excedente del Patrimonio del Fideicomiso a los Tenedores de nuestros CBFIs de manera proporcional.

Para efectos de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el liquidador deberá apegarse a ciertos procedimientos y efectuar dicha liquidación de conformidad con lo previsto en el Contacto de Fideicomiso.

Protecciones otorgadas por el Contrato de Fideicomiso a los Tenedores minoritarios de CBFIs

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos:

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tendrá derecho a (i) una porción de nuestras utilidades o rendimientos, o al valor residual de nuestros bienes y derechos; y (ii) participar en los recursos derivados de la venta de los bienes o derechos que integran nuestro patrimonio, en cada uno de ambos casos de conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso;

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente conjuntamente el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que convoque una asamblea de Tenedores de CBFIs;

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente conjuntamente el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que la votación con respecto a un determinado asunto respecto del que no se considere suficientemente informado, se aplace por una sola vez por un plazo de tres días naturales;

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 20% (veinte por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de CBFIs; en el entendido que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia;

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar y, en su caso, remover a un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente); y

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Otras disposiciones

Legislación aplicable; jurisdicción

El Contrato de Fideicomiso será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con el Contrato de Fideicomiso, las partes de este se han sometido a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

Modificaciones

Salvo que el Contrato de Fideicomiso disponga expresamente lo contrario, el Contrato de Fideicomiso únicamente podrá ser modificado mediante un convenio por escrito firmado por nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común con el consentimiento de la asamblea extraordinaria de tenedores; en el entendido, que no se requerirá dicho consentimiento si la modificación tiene por objeto (i) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de ningún tenedor bajo los CBFIs o nuestro Contrato de Fideicomiso; (ii) subsanar alguna ambigüedad, corregir o complementar alguna disposición, o efectuar otros cambios respecto a cuestiones relacionadas con nuestro Contrato de Fideicomiso que no sean incompatibles con la ley o con lo dispuesto por nuestro Fideicomiso y que no afecten en forma adversa a ningún Tenedor; o (iii) cumplir con algún requisito, condición o lineamiento legal.

Salvo que el Contrato de Fideicomiso disponga expresamente lo contrario, el Fiduciario sólo podrá modificar el resto de los documentos relacionados con las Operaciones de Formación de los que sea parte, con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs; en el entendido, que nuestro Administrador podrá instituir al Fiduciario que efectúe una modificación sin el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs si dicha modificación tiene por objeto (i) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de ningún Tenedor bajo los CBFIs o el contrato relacionado con las Operaciones de Formación correspondiente; (ii) subsanar alguna ambigüedad, corregir o complementar alguna disposición, o efectuar otros cambios respecto a cuestiones relacionadas con el contrato relacionado con las Operaciones de Formación correspondiente que no sean incompatibles con la ley o con lo dispuesto por el propio contrato y que no afecte en forma adversa a ningún tenedor; o (iii) cumplir con algún requisito, condición o lineamiento legal contenido en cualquier orden, directiva, opinión, resolución o reglamento de cualquier Autoridad Gubernamental federal, estatal o municipal.

Auditor Externo

Nuestro Administrador podrá instruir al Fiduciario que reemplace al Auditor Externo del Fideicomiso, sujeto a la previa autorización del Comité de Auditoría.

A más tardar el 30 de abril de cada año durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo deberá emitir su reporte de auditoría sobre los estados financieros de nuestro Fideicomiso por el año anterior y entregar dicho reporte a nuestro Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico. Dichos estados financieros auditados deberán ir acompañados de una declaración de dicho Auditor Externo con respecto a su independencia en términos de las disposiciones emitidas al respecto por la CNBV.

Administración de efectivo

En la medida en que requiramos asesoría con respecto a la valuación de valores o a la conveniencia de efectuar alguna inversión, compra o venta de valores, y en la medida que así nos lo exija la legislación aplicable, celebraremos un contrato de prestación de servicios con un tercero consejero en inversiones o con una Afiliada de Prologis, o celebraremos cualquier otro contrato o implementaremos cualquier otra estructura o acuerdo que consideremos necesario o adecuado para cumplir con la legislación aplicable. La celebración de cualquiera de dichos contratos deberá ser aprobada por el Comité Técnico, por mayoría de votos de sus miembros independientes. Además, en la medida aplicable, cualquier autorización que debamos otorgar de conformidad con cualquier ley o reglamento (o en su caso, el tercero consejero en inversiones o la Afiliada de Prologis deba otorgar en relación con nuestro fideicomiso) será otorgada por el Comité Técnico por mayoría de votos de sus miembros independientes.

(ii)Contrato de Administración

Servicios de administración del fideicomiso

Celebramos un Contrato de Administración con nuestro Administrador (el “Contrato de Administración”) que autoriza a Prologis Property México, S.A. de C.V., a ceder el cargo de Administrador a cualquier Afiliada de Prologis. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador nos presta diversos servicios de administración de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios son prestados exclusivamente por nuestro Administrador o sus delegados, nuestro Administrador podrá contratar asesores, sujeto a la aprobación de cualquier operación con partes relacionadas, para el cumplimiento de sus obligaciones. Entre otras cosas, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, el Administrador deberá (a) prestarnos servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, la valuación, la adquisición y la enajenación de nuestras propiedades; (b) administrar y operar nuestro Fideicomiso y patrimonio, incluyendo el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión; y (c) prestarnos servicios incidentales a los descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los siguientes:

servicios de administración de portafolio y activos, relacionados con la identificación, valuación, adquisición y venta de nuestras propiedades;

ejecución de todas las funciones de planeación estratégica, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, nuestras estrategias con respecto a crecimiento y adquisición de propiedades, administración de portafolio y activos, Distribuciones y mercadotecnia (salvo las reservadas expresamente a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, el Comité Técnico o nuestro Administrador);

operaciones del mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante instrumentos de deuda y de capital ya sean públicas o privadas;

auditoría preliminar, valuación, control de pérdidas y administración de riesgos con respecto a nuestras propiedades;

contabilidad y apoyo para la preparación de nuestra información financiera, así como administración de tesorería y manejo de efectivo;

elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la Circular Única de Emisoras, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso (incluyendo sin limitar lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR;

funciones jurídicas y de cumplimiento;

administración de propiedades e instalaciones;

apoyo tecnológico y en cuanto a sistemas;

llevar a cabo todas las funciones de relaciones con inversionistas, incluyendo comunicaciones con los tenedores de nuestros CBFIs;

revisión y aprobación de todos los avisos y demás información a presentarse a la CNBV, la BMV y cualquier otra entidad gubernamental o bolsa de valores;

cumplimiento de todas las obligaciones de presentación de información de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;

ejercicio de todos los derechos y cumplimiento de todas las obligaciones de nuestro Administrador bajo nuestro Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados;

llevar a cabo todo tipo de actividades relacionadas con relaciones laborales o de recursos humanos de nuestro Administrador;

preparación del Reporte Anual y realización de cualquier acto necesario para su publicación de conformidad con lo dispuesto por nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;

identificar, evaluar, estructurar y recomendar a nuestro Fideicomiso las inversiones a realizar por nuestro Fideicomiso y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el enfoque de inversión de nuestro Fideicomiso y según la estrategia establecida en nuestro Contrato de Fideicomiso;

administrar las operaciones del día a día de nuestro Fideicomiso;

llevar a cabo o ayudar en el cumplimiento de dichas funciones administrativas o de gestión necesarias en la administración de nuestro Fideicomiso y nuestros activos del Fideicomiso según sean acordados con el Fiduciario aplicable;

preparar y mantener o asistir en la preparación y el mantenimiento de todos los libros, registros y cuentas de nuestro Fideicomiso según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso; y

notificar a los Tenedores de CBFIs y terceros (según corresponda), informes, estados financieros y otros materiales escritos según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso o según sea razonablemente solicitado de tiempo en tiempo por el Fiduciario, y asistir según se requiera en la preparación de los mismos, así como cuando sea necesario o conveniente, coordinar la aprobación de su contenido.

Servicios de administración de propiedades

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador también nos presta diversos servicios de administración de propiedades, incluyendo, entre otros: (a) servicios de administración de propiedades relacionados con el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades; y (b) servicios incidentales a los descritos en el inciso (a) anterior, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

manejar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Patrimonio del Fideicomiso incluyendo servicios de administración de portafolio y activos en relación con la construcción, el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades;

investigar, seleccionar, negociar, pagar honorarios a, celebrar contratos con, emplear o contratar los servicios de terceros proveedores en relación con el desarrollo o la administración de la propiedad, y

supervisión de prestadores de servicios independientes con respecto al desarrollo o la administración de propiedades.

Comisiones

De conformidad con el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios proporcionados a nuestro Fideicomiso, el Administrador tiene derecho a percibir las siguientes comisiones:

Comisión por administración de activos: una comisión anual equivalente al 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) del monto de la valuación actual, realizada de conformidad con las Políticas de Valuación aprobadas por el Comité Técnico, en términos de lo dispuesto en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más el costo de inversión de los Activos Inmobiliarios que no han sido valuados más el IVA aplicable, pagadera trimestralmente. Si una propiedad ha sido parte de nuestro Fideicomiso por menos de un trimestre calendario completo, o si el Administrador ha prestados sus servicios como Administrador por menos de un trimestre calendario completo, la Comisión por Administración de Activos será prorrateada.

Comisión por incentivos: una comisión anual equivalente al 10% (diez por ciento) del total de los rendimientos acumulados de los tenedores de CBFIs que excedan del rendimiento esperado compuesto anual de 9% (nueve por ciento), pagadera anualmente en forma de CBFIs, estando sujeto cada pago a la restricción de transmitir los CBFIs correspondientes durante un plazo de seis meses, según lo establecido en el Contrato de Administración y lo descrito más adelante (la “Comisión por Incentivos”).

Comisión por desarrollo: una comisión contingente equivalente al 4.0% (cuatro por ciento) del costo total de las mejoras de capital (que deberán incluir repuestos o reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador incluyendo mejoras del arrendador) realizadas a las propiedades existentes o proyectos de nuevos desarrollos de propiedades [excluyendo terreno], pagables una vez que se haya terminado con el proyecto.

Comisión por administración de propiedad: una comisión igual a la multiplicación de 3.0% (tres por ciento) del monto de nuestros Ingresos Brutos, pagadera mensualmente.

Comisión por arrendamiento: una comisión igual a ciertos porcentajes de las rentas brutas de conformidad con los Contratos de Arrendamiento: (i) 5.0% (cinco por ciento) en relación con los años uno al cinco del contrato de arrendamiento respectivo; (ii) 2.5% (dos punto cinco por ciento) en relación con los años seis a diez del contrato de arrendamiento respectivo; y (iii) 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) en relación con los años once en adelante del contrato de arrendamiento respectivo. Con respecto a una renovación de un arrendamiento existente, ya sea o no que dicha renovación se haya celebrado de conformidad con una disposición especificada del arrendamiento existente o que se evidencie mediante un nuevo contrato de arrendamiento o una modificación al arrendamiento existente, igual al (i) 2.5% (dos punto cinco por ciento) de la Renta Base Total pagadera en términos de dicho arrendamiento inicial o contrato de ampliación durante los primeros cinco años del arrendamiento, (ii) 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) en relación con los años seis al diez del arrendamiento respectivo; y (iii) 0.62% (cero punto sesenta y dos por ciento) en relación con los años once en adelante del arrendamiento. La Comisión por Arrendamiento por arrendamientos iniciales, ampliación o renovaciones deberá pagarse en efectivo de la siguiente manera: la mitad (1/2) de la Comisión por Arrendamiento deberá pagarse únicamente al momento de la celebración total del contrato de arrendamiento inicial, ampliación o renovación, la recepción del pago del primer mes de renta y la recepción del depósito de garantía, en su caso, y la otra mitad (1/2) de la Comisión por Arrendamiento deberá pagarse únicamente al momento de (i) la ocupación

del espacio por parte de Arrendatario en términos de dicho contrato de arrendamiento inicial, ampliación o renovación junto con el pago del primer mes de renta o (ii) un reconocimiento por escrito por parte del arrendador del inicio de la vigencia del arrendamiento, ampliación o renovación junto con el pago del primer mes de renta. La Comisión por Arrendamiento será pagada en su totalidad al Administrador, excepto si un agente o corredor de bienes raíces haya llevado a cabo el servicio del arrendamiento, expansión o renovación, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la Comisión por Arrendamiento. Sí, de conformidad con los términos de un contrato de arrendamiento, la renta base se incrementa durante la vigencia del arrendamiento con base en un rango de porcentaje mínimo a máximo y el aumento real es mayor que el mínimo, el Fideicomiso pagará la Comisión por Arrendamiento al Administrador sobre dicho monto adicional de renta a petición de la misma por el Administrador. El Administrador está explorando la posibilidad de modificar el Contrato de Administración con el fin de modificar las comisiones por arrendamiento, en cuyo caso se requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

De conformidad con el Contrato de Administración, la Comisión por Incentivos de nuestro Administrador se calcula al cierre de operaciones en cada aniversario de nuestra Fecha de Negociación Inicial en la BMV, con base en la siguiente fórmula:

Dónde:

A = la capitalización de mercado del fideicomiso;

B = el monto agregado de todas las Distribuciones, incrementado a una tasa igual al monto de forma agregada (tasa acumulada compuesta) de 9% (nueve por ciento) anual a partir de sus fechas de pago respectivas;

C = el precio de emisión de forma agregada de todas las emisiones de CBFIs de tiempo en tiempo, menos el monto de forma agregada de todas las recompras de CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada compuesta equivalente al 9% (nueve por ciento) anual a partir de las fechas de su respectiva emisión o recompras (según resulte aplicable); y

D = el monto agregado de las Comisiones por Incentivo pagadas al Administrador con respecto a periodos de comisión por incentivos anteriores.

Para efectos del cálculo de la Comisión por Incentivos, la capitalización de mercado de nuestro fideicomiso durante un período de desempeño es el producto de multiplicar (i) el número de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en cada aniversario de nuestra negociación inicial en la BMV, por (ii) el promedio del precio de cierre por CBFI durante el período de 60 días anterior (pero incluyendo) cada aniversario de nuestra Fecha de Negociación Inicial; en el entendido, que la Comisión por Incentivos no podrá ser un número negativo.

Sujeto a su autorización previa y por escrito por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, la Comisión por Incentivos se pagará directamente a nuestro Administrador (o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en forma de CBFIs con base en el promedio del precio de cierre de los mismos durante el período al que corresponde el pago de la Comisión por Incentivos. Todos los CBFIs emitidos en pago de la Comisión por Incentivo estarán sujetos a la restricción de transmisión durante un período de seis meses. En el supuesto de que la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs no apruebe el pago de la Comisión por Incentivo en forma de CBFIs, estaremos obligados a pagar la Comisión por Incentivos a nuestro Administrador (o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en efectivo.

Ejemplos numéricos

Comisión por Administración de Propiedades:

Con el fin de demostrar la Comisión por Administración de propiedades a ser pagada al Administrador a continuación un ejemplo numérico que simula el supuesto en que se haya obtenido una renta trimestral efectivamente cobrada de $1,000,000.00 de Pesos.

Renta trimestral efectivamente cobrada = $1,000,000

Comisión por Administración de inmuebles (3.0% (tres por ciento)) = $30,000

Comisión por Administración de Activos:

Con el fin de demostrar la Comisión por Administración de Activos a ser pagada al Administrador, a continuación, un ejemplo numérico que simula dicho supuesto:

Valuación Actual de los Activos Administrados = $1,653,254,000.00

Comisión por Administración de inmuebles (0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento)) = $12,399,405

Ejemplo Comisión por Desarrollo:

Con el fin de demostrar la Comisión por Desarrollo a ser pagada al Administrador, a continuación, un ejemplo numérico que simula dicho supuesto tomando en cuenta el costo total de proyectos de mejoras de capital a propiedades existentes o de nuevos desarrollos de propiedad con respecto al Patrimonio Inmobiliario del Fideicomiso no desarrollado:

Inversión en un edificio industrial/Bodega:

Construcción: $100,000,000

Terreno: $35,000,000

Inversión total: $135,000,000

Comisión por Desarrollo = $4,000,000 (4.0% (cuatro por ciento) sobre construcción y gastos relacionados, excluye terreno)

Ejemplo de Comisión por Arrendamiento:

Con el fin de demostrar la Comisión por Arrendamiento a ser pagada al Administrador, a continuación, un ejemplo numérico que simula dicho supuesto con respecto a un arrendamiento:

Renta anual nominal = $1,000,000

Plazo arrendamiento = 7 años

Fórmula:

5% (cinco por ciento) sobre renta nominal de 1 a 5 año = $1,000,000 X 5 = $5,000,000 X 5% = $250,000

2.5% (dos punto cinco por ciento) sobre renta nominal de 6 a 10 años = $1,000,000 X 2 = $2,000,000 X 2.5% = $50,000

Comisión de arrendamiento total = $300,000.00

Ejemplo de Comisión por Incentivo:

Con el fin de demostrar la Comisión por Incentivo a ser pagada al Administrador, a continuación, un ejemplo numérico que simula dicho supuesto con respecto a un año:

Valor del CBFIs:

Al inicio del año: $100.00

Al final del año: $110.00

Rendimiento anual: (110/100)-1 = 10% (diez por ciento)

Rendimiento esperado: 9% (nueve por ciento) de $100.00

Por arriba del rendimiento esperado: $1.00

Premio por arriba del rendimiento esperado: 10% (diez por ciento) de $1.00 = $0.1

Numero de CBFIs = 1,000,000.00

Comisión por incentivo (pagadera en CBFIs) = $100,000.00

Dedicación de Tiempo

Conforme a nuestro Contrato de Administración, siempre y cuando nuestro Administrador no haya sido removido o haya renunciado, nuestro Administrador causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que nuestro Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración. Hacemos notar que esto será una obligación de nuestro Administrador, y que los miembros del equipo de administración del Administrador no firmarán un compromiso expreso al respecto.

Terminación

Nuestro Contrato de Administración terminará en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso, o al ocurrir la renuncia de nuestro Administrador bajo las circunstancias descritas en la sección 2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración – Remoción." Al vencimiento del Contrato de Administración, todas las instrucciones al Fiduciario, salvo en relación con asuntos reservados específicamente para la Asamblea de Tenedores, se realizarán por el Comité Técnico a menos que se designe a un administrador sustituto. Cualquier administrador sustituto deberá ser un administrador calificado aprobado por una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Remoción del Administrador

El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, de conformidad con la cláusula 4.5(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores haya designado un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la legislación aplicable para actuar como administrador del Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción. En este caso, se deberá convocar al Comité Técnico dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 (tres) opciones de administradores reconocidos de fondos inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador substituto, mismos que deberán a ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. En este caso, la resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que los CBFIs propiedad de Prologis o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto.

Asimismo, el Administrador podrá ser removido como Administrador de nuestro Fideicomiso sin causa, por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con la cláusula 4.5(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto. La remoción de nuestro Administrador no da lugar al pago de ninguna comisión.

"Conducta de Remoción" de nuestro Administrados significa (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte de nuestro Administrador en la prestación de los servicios de conformidad con nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que, en cada caso ocasione un efecto material adverso al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) una sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal de jurisdicción competente que declare el concurso mercantil o la quiebra o procedimientos similares del Administrador; o (iii) si el Administrador deja de ser Prologis Property México, S.A. de C.V. u otra Afiliada o subsidiaria de Prologis sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Si fuera ilegal para nuestro Administrador servir como Administrador de nuestro Fideicomiso en los términos nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario, renunciar a su nombramiento como Administrador de nuestro Fideicomiso. Además, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario no menos de seis meses, renunciar a su nombramiento como Administrador de nuestro Fideicomiso, en el entendido, que la efectividad de la renuncia no podrá ser antes del quinto aniversario de la fecha de cierre de la oferta global.

Responsabilidad e indemnización

Las Personas Cubiertas de conformidad con nuestro Contrato de Administración serán responsables de los actos realizados por las mismas cuando incurran en negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en relación con el cumplimiento de sus obligaciones bajo nuestro Contrato de Administración. "Persona Cubierta" significa el Administrador, sus afiliadas y cada uno de los miembros, funcionarios, directores, administradores, empleados, socios, accionistas, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus Afiliadas.

Ninguna Persona Cubierta será responsable de daños o pérdidas monetarias en relación con la conducta de nuestro Fideicomiso en conexión con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada, independientemente de si el Fiduciario tomó en consideración cualquier recomendación hecha por nuestro Administrador cuando incurrió en dichos daños monetarios. Ninguna Persona Cubierta tendrá responsabilidad frente a nuestro Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores de CBFIs o cualquier

otra Persona por daños monetarios o pérdidas que surjan de la conducta del Fiduciario o cualquier otra Persona en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada con dichos contratos, excepto dichos daños o pérdidas monetarias surjan de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Persona Cubierta según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

Ninguna Persona Cubierta será responsable de cualesquiera daños o pérdidas monetarias derivadas de o relacionadas con cualquier error, omisión, falta de cumplimiento, negligencia, fraude, falta de probidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, representante, auditor, asesor fiscal, agente, administrador profesional u otro prestador de servicios contratado por nosotros o nuestro Administrador, excepto en los casos en que nuestro Administrador haya incurrido en negligencia grave, dolo, mala fe o fraude al contratar o supervisar a dicho proveedor de servicios según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, estamos obligados a indemnizar y sacará en paz y a salvo a las Personas Cubiertas de y en contra de cualesquiera pérdida o gastos monetarios derivados de nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento o relacionado, salvo que dichas pérdidas hayan surgido principalmente como resultado de su negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de las Personas Cubiertas, según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente. Las obligaciones de indemnización previstas en nuestro Contrato de Administración continuarán vigentes hasta que el derecho a exigir dicha indemnización prescriba de conformidad con la ley.

Nuestro Administrador podrá, en nombre y representación del Fideicomiso, contratar cobertura de seguros o fianzas contra cantidades de indemnizaciones por cualquier daño monetario y pérdida causada por cualquiera de las Personas Cubiertas, de nuestro Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común, cualquier tenedor de CBFIs o cualquier otra persona como resultado de la conducta de dichas Personas Cubiertas en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos excepto si dichas pérdidas surgieron principalmente como resultado de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de las Personas Cubiertas, según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, el Fiduciario será responsable por el cumplimiento de sus obligaciones con respecto de cualesquier declaraciones, compromisos u obligaciones en el Contrato de Administración, hasta por el valor del Patrimonio del Fideicomiso. Todas las declaraciones, compromisos u obligaciones llevadas a cabo por el Fiduciario conforme al Contrato de Administración no obligarán al Fiduciario o a sus delegados de una forma personal, sólo se pretende comprometer el Patrimonio del Fideicomiso. Nada de lo establecido en el Contrato de Administración deberá ser considerado como una responsabilidad para el Fiduciario, sus accionistas o suscriptores del capital social, sus delegados fiduciarios o miembros del consejo de administración.

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA Prologis era dueña de 191 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.9 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable (“GLA” por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 223 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y manufactura.

Aproximadamente 66.4 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales ("Mercados Globales"), mientras que el 33.6 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales ("Mercados Regionales"). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad a la frontera con los Estados Unidos.

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

La información financiera del cuarto trimestre de 2019 incluye resultados del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el año y el periodo de tres meses que finalizó el 31 de diciembre de 2019, y hasta la fecha de este reporte:

Resultados operativos:

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

Actividades de uso de capital:

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

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades operativas. La población de las propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición de la cartera en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos año tras año del peso mexicano. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 370 puntos base año tras año se debe principalmente a los cambios en las rentas por renovaciones y a los incrementos contractuales en las rentas.

Perspectiva Operacional

2019 fue un año de sólidos resultados operativos y financieros. El entorno operativo de los bienes raíces logísticos en México demostró ser duradero. Como resultado, obtuvimos un cambio de 10.9 por ciento en dólares en las rentas de renovaciones para el año, además de un aumento en la ocupación para cerrar en 97.6 por ciento.

Los factores estructurales de la demanda de espacios logísticos, en particular la demografía y el servicio al mercado de consumo de la Ciudad de México, que cuenta con una oferta insuficiente, fueron más notables en los últimos años a pesar de la incertidumbre geopolítica en curso. Los bienes raíces logísticos superaron el crecimiento macroeconómico en general que probablemente crecerá a una razón del doble de la tasa de crecimiento

del PIB mexicano en 2019. El crecimiento de las rentas del mercado se expandió llegando a su tendencia a largo plazo del 5%, liderado por Tijuana, Monterrey y la Ciudad de México, de acuerdo a CBRE, NAI y Prologis Research.

Mirando hacia el futuro, aunque el balance entre los indicadores económicos y las condiciones operativas de los bienes raíces logísticos en México y en los Estados Unidos es saludable, somos cautelosos sobre el futuro del ciclo económico global. Reiteramos nuestra seguridad en los impulsores a largo plazo de la demanda de los bienes raíces logísticos en México, que se desarrollarán gradualmente con el tiempo. Aunque el sector no está desvinculado del ciclo económico, ha demostrado su durabilidad a largo plazo. Las reformas fiscales en los estados fronterizos y la demanda emergente de clientes asiáticos en mercados orientados a la producción podrían proporcionar una alza adicional para el sector manufacturero, el cual podría crear un impulso adicional para México a lo largo del tiempo.

Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el COVID-19 como una "pandemia global". Debido al brote del coronavirus, se está causando una mayor incertidumbre en las condiciones del mercado local y global. Los mercados financieros mundiales han visto una disminución gradual desde finales de febrero, en gran parte como consecuencia de la pandemia por las preocupaciones sobre las interrupciones del comercio y la caída de la demanda. Muchos países a nivel mundial han implementado estrictas restricciones de viaje y una serie de medidas de cuarentena y distanciamiento social.

La actividad del mercado está siendo impactada en la mayoría de los sectores, pudiendo causar una disminución en la valuación de las Propiedades de Inversión, esto debido al conjunto de circunstancias sin precedentes que generan menos certeza, y un mayor grado de precaución, que debería atribuirse a la valuación que normalmente se usaría. Los valores pueden cambiar más rápida y significativamente que durante las condiciones estándar del mercado. Dado el impacto futuro desconocido que COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario, FIBRA Prologis estará bajo revisión frecuente.

Los clientes existentes y los clientes potenciales de nuestras propiedades pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente sus actividades y tener un impacto negativo en FIBRA Prologis. Dada la naturaleza y dinámica de las circunstancias actuales, no podemos predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar nuestro negocio. Cualquier recesión económica prolongada, aumento en el brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones.

FIBRAPL está considerando una estrategia de soporte para que sus clientes hagan frente a la actual contingencia y garantizar la correcta cobranza de los ingresos por arrendamiento y en ningún caso la condonación de estos. No tener compromisos de capital de corto plazo, como pago de créditos o construcciones, nuestra capacidad para generar flujos de efectivo a partir de actividades de operación y las fuentes de financiamiento comprometidas que tenemos disponibles (incluyendo nuestra línea de crédito), así como el manejo de nuestro balance, nos permite lograr anticipadamente adquisiciones, cumplir nuestras necesidades operativas, de servicio de deuda, así como requerimientos de distribuciones.

Adquisiciones

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

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

Exposición de Divisas

Al cierre del cuarto trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 67.1% (sesenta y siete punto uno por ciento) de la renta neta efectiva. La exposición en pesos incrementó en 10 puntos base trimestre a trimestre. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 30% (treinta por ciento) y 35% (treinta y cinco por ciento) de la renta neta efectiva anualizada.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

Pago por comisión por administración de activos.

Gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.

Adquisición de inmuebles industriales como se menciona en la sección de adquisiciones.

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

Efectivo disponible, por Ps. 182.8 millones (aproximadamente US$9.7 millones) al 31 de diciembre de 2019, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.

Capacidad de endeudamiento de Ps. 6,134 millones (US$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con aproximadamente Ps. 14,551 millones (US$771.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.6 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.5 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.8 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2019 es 32.4% (treinta y dos punto cuatro por ciento) y 8.5 veces, respectivamente.

Legislación aplicable; jurisdicción

Nuestro Contrato de Administración se firmó en español y se rige por las leyes de México. Para cualquier disputa que surja de o en relación con nuestro Contrato de Administración, las partes de este se han sometido, de manera expresa e irrevocable, a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México; y han renunciado expresa e irrevocablemente a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

## Administrador

Prologis Property México, S.A. de C.V., una sociedad Afiliada de Prologis. Nuestro Administrador se constituyó con el objeto de prestar servicios de administración de propiedades y otros servicios a afiliadas de Prologis.

Celebramos un Contrato de Administración con nuestro Administrador que autoriza a Prologis Property México, S.A. de C.V., a ceder el cargo de Administrador a cualquier Afiliada de Prologis. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador nos presta diversos servicios de administración de nuestro Fideicomiso. Para información detallada sobre el contenido del Contrato de Administración, ver la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración” del presente Reporte Anual.

Gobierno corporativo del Fideicomiso

Resumen de nuestros principales órganos de gobierno corporativo y sus funciones

**Administrador de Propiedades**

- Prestar servicios de administración relacionados con el desarrollo, operación y el arrendamiento de nuestras propiedades.
- Prestar servicios de administración de portafolio y activos relacionados con el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades.
- Llevar a cabo las acciones necesarias para investigar, seleccionar, negociar el pago de comisiones, contratar con empleados o servicios contratados con proveedores en relación con el desarrollo o administración de nuestras propiedades.
- Contratar y supervisar a prestadores independientes de servicios de desarrollo o administración de propiedades.

**Asamblea de tenedores de CBFIs**

- Aprobar los estados financieros auditados anuales del Fideicomiso.
- Elegir a los miembros del Comité Técnico y calificarlos como independientes.
- Aprobar el Reporte Anual del fideicomiso.
- Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de

**Comité Técnico**

- Aprobar la Emisión inicial de CBFIs y su inscripción en el RNV.
- Aprobar las operaciones de formación.
- Aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales.
- Aprobar la inversión de activos del Fideicomiso en inversiones permitidas.
- Discutir y aprobar cualquier venta o adquisición de nuestros activos, propiedades o derechos por el Fideicomiso (o por cualquier Fideicomiso Subsidiario o el Fideicomiso Propietario) que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso al trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada mediante una o varias operaciones relacionadas simultáneas o sucesivas en un período de 12 meses; en el entendido, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos.
- Aprobar cualquier adquisición de CBFIs en el

**Administrador**

- Prestar servicios de administración de inversiones respecto a la identificación, valuación, adquisición y venta de propiedades.
- Administrar y operar el fideicomiso y el patrimonio del mismo, incluyendo el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión.
- Prestar servicios de administración de portafolio y activos; elaborar el plan estratégico; y realizar otras actividades de planeación estratégica.
- Llevar a cabo planeación estratégica de actividades, incluyendo aquellas relacionadas al crecimiento y adquisición de propiedades, activos, administración de portafolio, distribuciones y mercadotecnia.
- Operaciones del mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante la Emisión de instrumentos de capital y deuda para su colocación pública o privada.
- Funciones de auditoría preliminar, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas), ambiental y de sostenibilidad, investigación, contabilidad, preparación de información financiera, operaciones de cobertura y funciones fiscales,

**Comité de Auditoría**

- Aprobar la designación de nuestro Auditor Externo (salvo la efectuada previamente en términos del Contrato de Fideicomiso, para la cual no se requiere esta aprobación), y aprobar la remoción de nuestro Auditor Externo y los servicios prestados por el mismo.
- Evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo.
- Discutir nuestros estados financieros con las personas que los prepararon y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico su aprobación o rechazo.
- Informar al Comité Técnico la situación que guardan nuestros controles internos y nuestros procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualquier irregularidad detectada en los mismos.
- Solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas con responsabilidades en relación con la administración del fideicomiso, cualesquier reportes relacionados

Apalancamiento; en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la Circular Única de Emisoras en cualquier momento.

- Aprobar cualquier inversión, venta o adquisición directa o indirecta que represente el 20% (veinte por ciento) más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre fiscal anterior, incluyendo mediante varias operaciones relacionadas simultáneas o sucesivas en un período de 12 meses a partir de la fecha de la primera operación pero que pudieran considerarse como una sola operación.
- Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, al trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) el Fideicomiso Subsidiario o cualquier otro Fideicomiso de Inversión, (y) el Fideicomitente, y (z) el Administrador; o (ii) que representen un conflicto de mercado secundario, que represente el 9.9% o más de los CBFIs en circulación.
- Aprobar, con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, las políticas de operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador; aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, y (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente punto deberán celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación;
- Aprobar el nombramiento de un Valuador Independiente, excepto del ya aprobado en el Contrato de Fideicomiso.
- Aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento.
- Aprobar las políticas contables, nuestro control interno y lineamientos de legales y de cumplimiento.
- Contabilidad y reportes financieros y manejo de tesorería y efectivo.
- Elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la Circular Única de Emisoras, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso (incluyendo sin limitar lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.
- Actividades legales y de cumplimiento relacionadas entre sí.
- Administración de propiedades e instalaciones.
- Soporte tecnológico y de sistemas.
- Asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de nuestro Administrador.
- Asumir todas las funciones de relaciones con inversionistas, incluyendo los tenedores de CBFIs y otros inversionistas.
- Revisar y aprobar todos y cualesquiera reportes, información, documentos, solicitudes, presentaciones y avisos que deban darse a la CNBV, la BMV, otras bolsas de valores nacionales o extranjeras, a los tenedores de los CBFIs u otros inversionistas, o a cualquier autoridad gubernamental.
- Llevar a cabo todas las obligaciones de reportar con la preparación de nuestros estados financieros que les sea necesaria para cumplir con sus deberes conforme al Contrato de Fideicomiso.
- Investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del fideicomiso.
- Discutir y recomendar al Comité Técnico, la aprobación de las políticas de contabilidad aplicables a nuestro fideicomiso, o cualquier cambio a las mismas.
- Recibir cualquier comentario o queja de los tenedores de CBFIs, acreedores, miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del fideicomiso.
- Reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario.

**Comité de Prácticas**

- Expresar su opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con el Administrador y sus afiliadas.
- Recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier

- Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas.
- Remover o sustituir al Fiduciario o al Representante Común.
- Aprobar la remoción y/o la sustitución de nuestro Administrador en caso de que ocurra una Conducta de Remoción del Administrador o sin causa de conformidad con nuestro Contrato de Administración, y aprobar la entidad que sustituya al Administrador en dicho carácter de acuerdo con el Contrato de Administración.
- Aprobar emisiones adicionales de nuestros CBFIs, y los términos para su emisión, incluyendo la manera en la que se determinó el precio al cual dicho CBFIs sean vendidos a través de una colocación pública o privada dentro o fuera de México, así como el número de CBFIs a emitir, así como aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.
- Aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, Contrato de Administración, Título o a cualesquier otros documentos relacionados con la Emisión en tanto no tenga un efecto adverso significativo en los tenedores de los CBFIs.
- Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y su inscripción en el RNV.
- Aprobar nuestra disolución.
- Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
- Aprobar la compensación de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- Aprobar cualquier modificación a las Comisiones consentimiento previo y por escrito del Comité de Auditoría.
- Aprobar, con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Auditoría, los estados financieros que se presentarán a la Asamblea de Tenedores para su aprobación.
- Aprobar y modificar la política de distribuciones, en el entendido, que dicha Política de Distribución deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR.
- Aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de esta, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso).
- Instruir al Fiduciario que revele los eventos previstos en la LMV, incluyendo cualquier contrato contrario a la opinión de Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas.
- Aprobar cualquier otra cuestión relacionada con el negocio del fideicomiso que el Administrador someta a la consideración del Comité Técnico.
- Monitorear el desempeño de nuestro Administrador u cualquier prestador de servicios contratado por nuestro administrador de conformidad con el Contrato de Administración
- Permanecer informado con respecto a todos los aspectos materiales de nuestros Activos Inmobiliarios y consultar a nuestro Administrador dicho tema.
- Solicitar la información y los Fideicomiso y la Ley Aplicable.
- Ejercitar todos los derechos y cumpliendo todas las obligaciones de nuestro Administrador conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y documentos relacionados.
- Preparar el Reporte Anual y realizar los actos necesarios o convenientes para difundirlo conforme a lo dispuesto por la LMV y otras leyes y reglamentos en México o el extranjero.
- Identificar, evaluar, estructurar y recomendar a nuestro Fideicomiso las inversiones a realizar por nuestro Fideicomiso y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el enfoque de inversión de nuestro fideicomiso y según la estrategia establecida en nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Administrar las operaciones del día a día de nuestro fideicomiso.
- Llevar a cabo o ayudar en el cumplimiento de funciones administrativas o de gestión necesarias en la administración de nuestro Fideicomiso y nuestros activos del Fideicomiso;
- Preparar y mantener o asistir en la preparación y el mantenimiento de todos los libros, registros y cuentas de nuestro Fideicomiso según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro fideicomiso; y
- Notificar a los tenedores requerir para cumplir con sus obligaciones.

**Comité de Endeudamiento**

- Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras.
- informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

Contrato de Administración, o cualquier otro concepto a favor del Administrador o cualquier otro tercero.

- Aprobar cualquier modificación a nuestros Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso.

discreción, para facilitar el monitoreo de nuestro Administrador y cualquier otro tercero prestador de servicios contratado por nuestro Administrador; en el entendido, que nuestro Administrador considerará de buena fe las recomendaciones emitidas por el Comité Técnico respecto a dichos temas en los que está siendo consultado.

corresponda), informes, estados financieros y otros materiales escritos según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso.

Comité Técnico

El Comité Técnico está integrado por ocho miembros nombrados por nuestro Administrador, cinco de los cuales son independientes. La siguiente tabla muestra el nombre y la edad de dichos miembros.

| Nombre | Edad | Género |
|---|---|---|
| Luis Gutiérrez | 61 | Hombre |
| Eugene Reilly | 58 | Hombre |
| Edward S. Nekritz | 53 | Hombre |
| Pablo Escandón Cusi (1) | 75 | Hombre |
| Luis F. Cervantes (1) | 65 | Hombre |
| Alberto Saavedra (1) | 55 | Hombre |
| Armando Garza (1) | 61 | Hombre |
| Xavier de Uriarte (2) | 56 | Hombre |

(1) Miembro Independiente (en términos de lo dispuesto por la LMV)

(2) Miembro Independiente designado por Afore Banamex (en términos de los dispuesto por la LMV)

Miembros Independientes Suplentes

| Nombre | Edad | Género |
|---|---|---|
| Miguel Alvarez del Río | 65 | Hombre |
| Alfonso Monroy Mendoza | 38 | Hombre |

Nombramiento e integración del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% (diez por ciento) de tenencia de CBFIs en

circulación, sujeto a los siguientes términos: (i) si la persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente en términos de la LMV y sus disposiciones relacionadas; (ii) el Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico podrán renunciar a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y (iii) en caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico deje de ser propietario individual o conjuntamente del 10% (diez por ciento) del total de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación a nuestro Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y deberán de remover al miembro del Comité Técnico que hayan designado, dentro de la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, y dicho miembro designado y su suplente no tendrán derecho a voto en cualquier sesión del Comité Técnico, y no será considerada para efectos del cálculo de los requisitos de quórum para la instalación y la votación en las sesiones Comité Técnico. Siempre que una Afiliada de Prologis Property México, S.A. de C.V. sea nuestro Administrador, Prologis tendrá derecho de designar y revocar el nombramiento del resto de los miembros del Comité Técnico y de ocupar cualquier vacante de los miembros no independientes; en el entendido, que si Prologis Property México, S.A. de C.V. o alguna de sus afiliadas deja de ser nuestro Administrador, el resto de los miembros del Comité Técnico serán nombrados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Miembros Independientes

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. La Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que se apruebe el nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), calificará la independencia de los Miembros Independientes y sus respectivos suplentes. Para efectos de dicha calificación, la Asamblea de Tenedores de CBFIs tomará en consideración la relación de dichos miembros con nuestro Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión, el Fiduciario y nuestro Administrador. En el supuesto de que uno o más de los Miembros Independientes propuestos por nuestro Administrador no sea nombrado por dicha Asamblea de Tenedores, o si uno o más Miembros Independientes ha fallecido, se vuelve incapaz, es removido, renuncia o deja de ser independiente, nuestro Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de designar a las personas que ocuparán cualesquier vacantes de Miembros Independientes en cualquier momento con previa notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el entendido que la independencia de dicho miembro deberá ser calificada por la siguiente Asamblea anual de Tenedores.

De conformidad con la LMV, en ningún caso podrán designarse ni fungir como Miembros Independientes del Comité Técnico las personas siguientes:

a) los directivos relevantes o empleados de nuestro Administrador, el Fiduciario del Fideicomiso Subsidiario ni de los Fideicomisos de Inversión o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquellos pertenezcan, así como sus respectivos auditores. Esta limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de su designación;

b) las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión;

c) los accionistas que sean parte del Grupo de Personas que mantenga el Control de nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión;

d) los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión. Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando sus ventas a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, Prologis, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que (i) un deudor es importante, cuando el importe que dicho deudor deba a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de dicho deudor; y (ii) un acreedor es importante, cuando el importe del crédito otorgado por dicho acreedor a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de dicho acreedor.

e) los consejeros o empleados de un cliente que represente el 10% (diez por ciento) o más de nuestra Renta Base Anualizada, incluyendo a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

f) los auditores externos de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, incluyendo a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; o

g) las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (a) a (f) anteriores.

Presidente y Secretario

El presidente y el secretario del Comité Técnico serán nombrados por los miembros del propio Comité Técnico de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Elección y calificación de los Miembros del Comité Técnico

En cada Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, que deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, los Tenedores de nuestros CBFIs elegirán a los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por nuestro Administrador. La elección de los Tenedores respecto un Miembro Independiente del Comité Técnico también tendrá el efecto de calificar a dicho miembro como independiente. En el supuesto de que la Asamblea de Tenedores de CBFIs no elija a algún Miembro Independiente propuesto por nuestro Administrador, nuestro Administrador tendrá derecho (pero no la obligación) de nombrar a otra persona en sustitución del Miembro Independiente no elegido (y a su respectivo suplente); en el entendido que, la independencia de dicha Persona no será confirmada sino hasta la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores, independientemente de que su nombramiento se mantendrá vigente hasta dicha fecha. Por disposición de ley, el nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) designados por nuestro Administrador o cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs, en términos generales, únicamente podrá ser revocado por la persona o Grupo de Personas que originalmente designaron a dicho miembro (o

suplente), en todo caso, mediante aviso por escrito al Fiduciario y a nuestro Administrador (en su caso). El nombramiento de un miembro del Comité Técnico (y su suplente) también podrá ser revocado por los Tenedores de nuestros CBFIs durante una Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que también se revoque el nombramiento del resto de los miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo, en cuyo caso, su suplente será el miembro interino del Comité Técnico hasta que la persona que nombró a dicho miembro nombre a un nuevo miembro y su suplente o ratifique el nombramiento del suplente como miembro o un suplente.

Sesiones

El Comité Técnico se reunirá de acuerdo con el calendario aprobado en la primera sesión que celebre cada año; y en sesiones extraordinarias cuando sea necesario. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán el derecho de asistir a cualquier sesión del Comité Técnico con voz, pero sin derecho a voto y por lo tanto, no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico. Nuestro Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán solicitar que el secretario del Comité Técnico convoque una sesión del mismo, mediante el envío de la solicitud respectiva con al menos cinco días de anticipación, indicando brevemente los asuntos a tratar en dicha sesión. La convocatoria será entregada por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y al Fiduciario, y contendrá el orden del día para la sesión, el lugar, hora y fecha de la sesión y todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros con relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. No se requerirá convocatoria previa si se encuentran presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico o cuando un miembro haya renunciado mediante notificación por escrito. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar asuntos a tratar, mismos que se incluirán en el orden del día, mediante notificación previa y por escrito a los demás miembros con al menos tres Días Hábiles previos a que se publique la convocatoria. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. Para que una sesión del Comité Técnico considere válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes en la sesión. Cada miembro tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés con respecto a alguna decisión remitida al Comité Técnico para discusión y aprobación, deberá abstenerse de votar y no tendrá derecho a voto con respecto a dicha decisión y dicho miembro no será tomado en cuenta para efectos de quórum. Cada resolución deberá ser adoptada por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo en los casos en que el Contrato de Fideicomiso exige el voto de la mayoría de los miembros independientes (incluyendo con respecto a las operaciones entre nuestro Fideicomiso y nuestro Administrador o sus afiliadas, y con respecto a las operaciones entre personas relacionadas). Una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de sesión mediante el consentimiento unánime de todos los miembros (o sus respectivos suplentes), siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Copia de las resoluciones así adoptadas deberá ser enviada por el Secretario del Comité Técnico al Fiduciario y al Representante Común. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través de la BMV en Emisnet.

Duración de los cargos

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de un año y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de un año salvo que la persona que haya nombrado a dichos miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) disponga lo contrario. Previo a la siguiente Asamblea anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs, nuestro Administrador presentará a los Tenedores una lista de los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por nuestro Administrador, para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs elija y califique la independencia de dichos Miembros Independientes del Comité Técnico.

Facultades y Deberes del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con nuestro Fideicomiso no reservadas a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, algunas de las cuales se delegarán a nuestro Administrador según lo descrito más adelante. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

dentro de los tres Días Hábiles siguientes a la celebración de nuestro Contrato de Fideicomiso, aprobar las Operaciones de Formación y cualesquiera otros actos relacionados con la constitución de nuestro Fideicomiso y la oferta global;

aprobar la celebración de los Convenios de Aportación;

aprobar nuestros Lineamientos de Inversión iniciales y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso;

aprobar la inversión del efectivo que forme parte del Patrimonio de Fideicomiso, en Inversiones Permitidas (es decir, en valores a cargo del gobierno federal e inscritos en el RNV, o en acciones de sociedades de inversión);

aprobar la disposición de cualquier propiedad durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor;

discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o disposición de activos, propiedades o derechos por parte de nuestro Fideicomiso (o del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación; en el entendido, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos;

aprobar la adquisición por cualquier persona o Grupo de Personas (a excepción de Prologis o cualquiera de sus afiliadas), del 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más de los CBFIs en circulación;

con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar, cualquier contrato material, operación (incluyendo la adquisición o aportación de inmuebles) o relación significativa con una persona relacionada con nuestro

Fideicomiso, nuestro Administrador o sus afiliadas, o que constituya por cualquier otro motivo una operación con personas relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, y (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente punto deberán celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación;

aprobar el nombramiento de un Valuador Independiente para valuar nuestras propiedades (salvo ciertos avalúos aprobados previamente conforme a lo indicado en el Contrato de Fideicomiso, para los cuales no se requiere aprobación del Comité Técnico);

aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento;

con la aprobación previa y por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables, aprobar nuestro control interno y lineamientos de autoría;

con la aprobación previa y por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de nuestros estados financieros a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

aprobar cualquier política de Distribuciones y cualquier modificación de la misma y cualquier distribución propuesta por el Administrador, que no sea conforme a lo establecido en la política de Distribuciones, en el entendido, que cualquier política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR;

aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de esta, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso);

instruir al Fiduciario a revelar cualquier evento relevante de conformidad con la LMV, incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas o del Comité de Endeudamiento;

aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador; y

monitorear el desempeño del Administrador conforme a nuestro Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en nuestro Contrato de Administración;

mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos; y

solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier prestador de servicios tercero contratado por nuestro Administrador; en el entendido, que el Administrador considerará, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado.

Deberes de cuidado y lealtad de los miembros del Comité Técnico

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone a los miembros del Comité Técnico los mismos deberes de diligencia y lealtad impuestos por la LMV a los miembros del consejo de administración de una sociedad anónima bursátil.

De conformidad con la LMV, el deber de diligencia implica que los miembros del Comité Técnico actúen de buena fe y en el mejor interés de nuestro Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico cumplen con su deber de diligencia solicitando a nuestro Administrador, al Auditor Externo o a cualquier otra persona toda la información que sea razonablemente necesaria para participar en cualquier deliberación que requiera su presencia, así como asistiendo a las sesiones del Comité Técnico y revelando en dichas sesiones cualquier información importante que obre en su poder.

El deber de lealtad implica que los miembros del Comité Técnico deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Se incurrirá en deslealtad frente a nuestro Fideicomiso cuando un Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs, a sabiendas, favorezcan a un determinado miembro del Comité Técnico, o cuando, sin la autorización expresa del Comité Técnico, un miembro toma ventaja de una oportunidad corporativa en nuestro detrimento. El deber de lealtad también implica que los miembros del Comité Técnico deben (i) informar al Comité de Auditoría y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que adquieran conocimiento durante el ejercicio de sus cargos; y (ii) abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por nuestro Fideicomiso, afectando cualquier concepto de nuestros estados financieros.

Remuneración

Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por actuar como miembros del Comité Técnico, cuyo monto será propuesto por nuestro Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores, ya sea en efectivo o retribución en especie. La remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico inicial será determinada por el Administrador y presentada a la primera Asamblea anual de Tenedores, misma que deberá discutir y, en su caso, aprobar la continuación de pago de dicha remuneración posterior a la Asamblea de que se trate. Adicionalmente, rembolsaremos todos los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico. Dichas remuneraciones y cualesquier reembolsos por gastos constituirán Gastos del Fideicomiso de nuestro Fideicomiso.

Responsabilidad e indemnización

Los miembros del Comité Técnico únicamente serán responsables de los actos realizados por los mismos en dicho carácter, cuando incurran en dolo, mala fe o fraude. Ningún miembro del Comité Técnico será responsable del pago de daños o pérdidas que se causen como resultado del cumplimiento de sus obligaciones tomo tales, a menos que dichos daños o pérdidas sean imputables a dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de dichas obligaciones.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, estamos obligados a indemnizar y sacará en paz y a salvo a cada miembro del Comité Técnico por cualquier pérdida derivada de nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con los mismos, salvo en la medida en que dichas pérdidas hayan surgido principalmente como resultado de su dolo, mala fe o fraude. Las disposiciones de indemnización previstas en nuestro Contrato de Fideicomiso continuarán vigentes hasta que el derecho a exigir dicha indemnización prescriba de conformidad con la ley.

El Comité Técnico podrá contratar cobertura de seguros o fianzas contra las pérdidas incurridas por los miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador, el Representante Común, cualquier Tenedor de CBFIs o cualquier otra persona como resultado de cualquier acto u omisión de los miembros del Comité Técnico en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, de que dicha cobertura de seguros o fianzas no amparará los pagos de indemnización por concepto de las pérdidas incurridas como resultado de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de los miembros del Comité Técnico.

Comités de Auditoría y Prácticas

Comité de Auditoría

El Comité Técnico nombrará al menos a tres miembros independientes para que formen un comité de auditoría (el “Comité de Auditoría”). El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

designar y aprobar (salvo la efectuada previamente en términos del Contrato de Fideicomiso, para la cual no se requiere aprobación del Comité de Auditoría), remover y/o sustituir a nuestro Auditor Externo y aprobar los servicios prestados por el mismo;
evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo.
discutir nuestros estados financieros con las personas que los prepararon y, con base en dicha revisión, recomendar al Comité Técnico su aprobación o rechazo;
informar al Comité Técnico la situación que guardan nuestros controles internos y nuestros procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualquier irregularidad detectada en los mismos;
solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas responsables de nuestra administración, cualesquier reportes relacionados con la preparación de nuestra información financiera que les sea necesaria para cumplir con sus deberes conforme al Contrato de Fideicomiso;
investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría aprobados por nuestro Fideicomiso;
discutir y recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso, o cualquier modificación a las mismas, para el Comité Técnico;
recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores de CBFIs, acreedores, miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación; y
reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

Comité de Prácticas

El Comité Técnico designará al menos a tres miembros independientes para formar un comité de prácticas (el “Comité de Prácticas”). El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

expresar su opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador y sus afiliadas.
recomendar que el Comité Técnico solicite del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones.

Comité de Endeudamiento

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) miembros para formar un comité de endeudamiento (el “Comité de Endeudamiento”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras.
informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

Asamblea General de Tenedores

Asamblea Ordinaria celebrada el 2 de julio del 2019

Quórum 86.52% (ochenta y seis punto cincuenta y dos por ciento)

Orden del Día

De la Asamblea Ordinaria:

Informe del Administrador respecto de la generación de una Comisión por Incentivo durante el Periodo de Comisión por Incentivo que concluyó el 4 de junio de 2019, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Administración.
Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fiduciario lleve a cabo una emisión de CBFIs adicionales, los cuales serán suscritos por el Administrador y/o cualquiera de sus Afiliadas aplicando la Comisión por Incentivo (neta de impuestos) a la que se refiere el punto I del presente orden del día, de conformidad con lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 8.2 del Contrato de Administración y la Cláusula 3.2 del Fideicomiso.
Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes hizo constar el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Se toma conocimiento del informe del Administrador respecto de la generación de una Comisión por Incentivo durante el Periodo de Comisión por Incentivo que concluyó el 4 de junio de 2019, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Administración y en los términos que fueron presentados a la Asamblea.

La Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, adoptaron los siguientes acuerdos:

SEGUNDO: Se aprueba que el Fiduciario lleve a cabo una emisión de CBFIs adicionales, a ser suscrito por el Administrador y/o cualquiera de sus Afiliadas, aplicando la Comisión por Incentivo (neta de impuestos) a la que se hizo referencia con motivo del desahogo del primer punto del orden del día, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Administración, la Cláusula 3.2 del contrato de Fideicomiso y en los términos que fueron presentados a la Asamblea.

TERCERO: Se instruye el Representante Común y al Fiduciario, para que, en la medida que a cada uno le corresponda, con la colaboración y asistencia del despacho legal Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C., y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados con motivo del desahogo de segundo punto del orden del día de la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el canje del Título depositado en el Indeval, derivado del cambio en el número de CBFIs en circulación en virtud de la Emisión Adicional de CBFIs, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

CUARTO: Se designa como delegados especiales a la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Daniel Hernández Torres, Rebeca Eríves Sepulveda, Martha Corona Benavides, Héctor Esaú Tapia Rivera, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisas y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV y al Indeval y demás autoridades correspondientes.

Asamblea Ordinaria celebrada el 26 de marzo del 2019

Quórum 80.30% (ochenta punto treinta por ciento)

Orden del Día

De la Asamblea Ordinaria:

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio fiscal del 2018 de conformidad con los términos establecidos en el numeral (i), inciso (a), de la Cláusula 4.3 del Fideicomiso.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con les términos establecidos en el numeral (ii), inciso (a), de la Cláusula 4.3 del Fideicomiso.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, remoción, ratificación y/o elección de Miembros Independientes propietarios y/o suplentes del Comité Técnico, así como, en su caso, calificación o confirmación de su independencia de conformidad con los términos establecidos en el numeral (iii), inciso (a), de la Cláusula 4.3 inciso (b), de la Cláusula 5.2 del Fideicomiso.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, ratificación de la remuneración de los Miembros Independientes propietarios y/o suplentes del Comité Técnico, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 5.3 del Fideicomiso.

V. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones

Acuerdos adoptados respecto de la Asamblea Ordinaria.

La Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Se aprueban, de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (a) numeral (i) del Fideicomiso, los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2018 con los diferentes rubros que los integran, en los términos en que fueron presentados a la Asamblea.

SEGUNDO: Se aprueba, de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (a) numeral (ii) del Fideicomiso, el Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del 2018 conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente, sin variar sustancialmente su contenido, a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo en los términos de la Circular única de Emisoras.

TERCERO: Se ratifica el nombramiento de los Miembros Independientes propietarios y de sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, y se confirma la calificación de su independencia, de conformidad con las Cláusulas 4.3 inciso (a) numeral (iii) y 5.2 inciso (b) del Fideicomiso.

CUARTO: Se ratifica el esquema de remuneración vigente de los Miembros Independientes propietarios y/o suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, en los términos y condiciones que fue informado en la Asamblea, y de conformidad con la Cláusula 5.3 del Fideicomiso

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

QUINTO: Se designan como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, Juan Manuel Lara Escobar, Martha Corona Benavides, Rebeca Eríves Sepúlveda, Héctor Esaú Tapia Rivera o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizarla presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y cualesquiera autoridades correspondientes.

# Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

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

a. Administrador

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

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.

Cuota por Incentivos: cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFI en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, la que se paga anualmente en forma de CBFI, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de restricción, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado entre el 4 de junio de 2016 al 3 de junio de 2017. Teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre sobre el desempeño futuro de los CBFI. FIBRAPL no ha registrado gasto o pasivo alguno al 31 de diciembre de 2017.

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.

Comisión por administración de propiedad: Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.

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.

Otras compañías afiliadas

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, 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 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|---|
| Comisión por administración de activos | $ - | $ 34,062 | $ 80,445 |
| Comisión por administración de propiedades | 9,363 | 9,551 | 18,450 |
| Comisión por arrendamiento | 39,798 | 8,863 | 18,450 |
| | $ 49,161 | $ 52,476 | $ 117,345 |

Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se muestran de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos | Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Adquisición de propiedades | $ - | $ 1,568,565 | $ 545,552 |
| Dividendos | $ 714,894 | $ 677,507 | $ 323,144 |
| Comisiones por administración de activos | $ 338,503 | $ 328,175 | $ 306,980 |
| Comisiones por administración de propiedades | $ 114,491 | $ 109,224 | $ 103,715 |
| Comisiones por arrendamiento | $ 33,251 | $ 43,077 | $ 25,490 |
| Comisiones por desarrollo | $ 6,980 | $ 5,499 | $ 10,958 |
| Cuota por mantenimiento | $ 9,521 | $ 5,414 | $ 9,528 |
| Cuota por incentivos* | $ 172,627 | $ 205,364 | $ 139,162 |

*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

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

El Fideicomitente/Administrador no tiene conocimiento de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados y/o funcionarios.

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se muestran de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos | Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Adquisición de propiedades | $ - | $ 1,568,565 | $ 545,552 |
| Dividendos | $ 714,894 | $ 677,507 | $ 323,144 |
| Comisiones por administración de activos | $ 338,503 | $ 328,175 | $ 306,980 |
| Comisiones por administración de propiedades | $ 114,491 | $ 109,224 | $ 103,715 |
| Comisiones por arrendamiento | $ 33,251 | $ 43,077 | $ 25,490 |
| Comisiones por desarrollo | $ 6,980 | $ 5,499 | $ 10,958 |
| Cuota por mantenimiento | $ 9,521 | $ 5,414 | $ 9,528 |
| Cuota por incentivos* | $ 172,627 | $ 205,364 | $ 139,162 |

*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

Nuestro Contrato de Administración

Nuestro Fideicomiso fue constituido por una Afiliada de Prologis. Como parte de la estructuración de nuestro Fideicomiso, Prologis preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración. Por tanto, estos contratos no se negociaron en términos de mercado con nuestro Administrador, que es una Afiliada de Prologis. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador cuenta con autoridad suficiente para dirigir el curso de nuestras operaciones diarias, incluyendo (sujeto a ciertos requisitos de obtención de ciertas autorizaciones) nuestras inversiones, ventas de activos, financiamientos y relaciones diarias con nuestros clientes. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador tiene derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, sujeto al derecho de todo tenedor o grupo de tenedores de CBFIs que represente el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs, quienes podrán nombrar a un miembro y a su respectivo suplente. Para una descripción de nuestros órganos de administración y su personal, véanse las secciones “2. El Fideicomiso- (j) Mercado de Capitales – (i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores—Comité Técnico” y “3. El Administrador- (c) Administradores y Accionistas”. Para una descripción de los riesgos relacionados con nuestra estructura y administración, véase la sección “1. Información General- (c) Factores de Riesgo—Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración.”

Conflictos de intereses

Estamos expuestos a posibles conflictos de intereses como resultado de nuestra relación con Prologis, así como con nuestro Administrador que es una Afiliada de Prologis y algunos ejecutivos y empleados de este último. Estas entidades y personas físicas participan en otros negocios que no están relacionados con nuestro fideicomiso, y Prologis ejercerá una influencia considerable en nuestras actividades. Véase la sección “1. Información General- (c) Factores de Riesgo - Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración”.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertas políticas y procedimientos para resolver nuestros posibles conflictos de intereses. Por ejemplo, las Operaciones con Partes Relacionadas o que puedan representar un conflicto de intereses deben ser aprobadas previamente por el Comité Técnico, previa aprobación del Comité de Prácticas, durante una sesión en la que los miembros no independientes no podrán votar con respecto a dicho asunto. Sin embargo, no podemos garantizar que lograremos eliminar o limitar todo posible o verdadero conflicto de intereses a la entera satisfacción de los Tenedores de CBFIs, o que nuestras políticas y procedimientos resultarán adecuados para resolver todos los conflictos que se presenten. Véase la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas en materia de conflictos de intereses”.

Otras propiedades administradas por Prologis; derecho de preferencia otorgado por Prologis

Tanto Prologis como las Afiliadas de Prologis, seguirán siendo propietarios, administradores e inversionistas de varias propiedades que no nos fueron aportadas o adquiridas por nosotros como parte de las Operaciones de Formación. Prologis nos ha otorgado, y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos otorguen un derecho de preferencia para adquirir algunas de sus inversiones en propiedades en México, de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades?Políticas de inversión?Derecho de preferencia”; y, en ciertos casos, las propiedades que dichas entidades deseen vender o adquirir de terceros estaría sujeta a dicho derecho de preferencia u oferta de compra, respectivamente. Sin embargo, no podemos garantizar que todas las ventas o adquisiciones que realicen dichas entidades estarán sujetas a dicho derecho de preferencia y, por tanto, no podemos garantizar que dichas entidades no competirán con nuestro Fideicomiso para capturar las oportunidades de inversión y adquisición que se presenten, para atraer inquilinos o en cualquier otro sentido. Véase la sección “1. Información General- (c) Factores de Riesgo ? Relacionados con nuestra estructura y administración?Estamos expuestos a posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y el Comité Técnico”.

Tenencias de CBFIs; Comité Técnico

Prologis tiene derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, salvo por el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico otorgado por la ley a cualquier tenedor o grupo de tenedores que represente el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs.

Otras operaciones con partes relacionadas

Solution Insurance, Ltd. (“Solution”), una Afiliada de Prologis, es una institución de seguros cautiva que proporciona cobertura de seguros contra todas o cualesquiera pérdidas que asciendan a un monto inferior al de los deducibles establecidos en las pólizas de seguro expedidas por terceros con respecto a nuestras propiedades. Solution establece las primas anuales aplicables a Prologis con base en proyecciones derivadas de las pérdidas sufridas en el pasado por las propiedades de Prologis. Prologis asigna a nuestras propiedades una parte de los gastos por concepto de seguros incurridos por él mismo, con base en su opinión en cuanto a los riesgos de carácter regional a los que está expuesto en relación con nuestras propiedades.

## Auditores externos del fideicomiso:

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fue nombrado el auditor externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Se contrató al Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por los años terminados en esas fechas. El Auditor Externo emitió su dictamen sin salvedades sobre dichos estados financieros el 12 de febrero de 2020.

No ha habido ningún cambio en el Auditor Externo.

No se ha emitido ninguna otra opinión de cualquier otro experto independiente.

## Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

# Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

Principales Tenedores

Accionistas beneficiarios de más del 10% (diez por ciento) del capital social del administrador u operador.

Hasta dónde es de nuestro conocimiento, Afore Banamex a través de diversas SIEFORES posee alrededor del 11% (once por ciento) del total de los CBFIs en circulación. Adicional a este no se tiene conocimiento de otra persona física o moral que sea principal accionista beneficiario.

Accionistas que ejerzan influencia significativa.

Prologis Inc. a través de sus subsidiarias mantiene aproximadamente 47.1% (cuarenta y siete punto uno por ciento) de FIBRAPL y su afiliada es el administrador de FIBRAPL, ejerciendo una influencia en la operación del día a día de FIBRAPL.

Es importante mencionar que Prologis tiene 3 de los 8 miembros del Comité Técnico de la FIBRA, por lo que no ejerce el control sobre las decisiones y no tiene voto en las decisiones de partes relacionadas.

Accionistas que ejerzan control o poder de mando.

No se cuenta con un accionista o grupo de accionistas que ejerzan el control de mando en el Administrador o FIBRAPL.

Estructura del Fideicomiso

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador es Prologis Property México, S.A. de C.V., una Afiliada de Prologis, que tiene a su cargo la administración diaria de nuestro fideicomiso. En términos generales, el Fiduciario actúa en nuestra representación exclusivamente con base en las instrucciones que reciba del Administrador, con la salvedad de que existen algunos asuntos que deben ser aprobados por el Comité Técnico o por los Tenedores de nuestros CBFIs. El manejo de las operaciones diarias de nuestras propiedades está a cargo del Administrador. Somos los únicos beneficiarios de los derechos de propiedad de nuestros inmuebles y mantenemos dichos derechos a través de fideicomisos (incluyendo fideicomisos de garantía), sujeto a cualesquiera gravámenes constituidos en favor de nuestros acreedores.

Cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales accionistas actuales.

Desde el inicio de cotización de FIBRA Prologis, el único cambio importante de los principales accionistas actuales es el de Afore Banamex que a través de diversas SIEFORES posee alrededor del 11% (once por ciento) del total de los CBFIs en circulación.

Prologis Property Mexico SA de CV es afiliada de Prologis Inc., quien tiene el 100% (cien por ciento) del Administrador. Las decisiones de operación del día a día se llevan a cabo por Prologis Property México en sincronía con Prologis Inc. El Administrador no tiene conocimiento de ningún tipo de compromiso que pueda significar un cambio de control en sus acciones.

Información financiera de la administración interna.

No se cuenta con alguna sociedad con más del 50% (cincuenta por ciento) de FIBRAPL.

Comité Técnico

El Comité Técnico está integrado por ocho miembros nombrados por nuestro Administrador, cinco de los cuales son independientes. La siguiente tabla muestra el nombre y la edad de dichos miembros.

| Nombre | Edad | Género |
|---|---|---|
| Luis Gutiérrez | 61 | Hombre |
| Eugene Rielly | 58 | Hombre |
| Edward S. Nekritz | 53 | Hombre |
| Pablo Escandón Cusi (1) | 75 | Hombre |
| Luis F. Cervantes (1) | 65 | Hombre |
| Alberto Saavedra (1) | 55 | Hombre |
| Armando Garza (1) | 61 | Hombre |
| Xavier de Uriarte (2) | 56 | Hombre |

(1) Miembro Independiente (en términos de lo dispuesto por la LMV)
(2) Miembro Independiente designado por Afore Banamex (en términos de los dispuesto por la LMV)

Información biográfica

Luis Gutiérrez. El señor Gutiérrez cuenta con 31 años de experiencia en el sector inmobiliario. Además de fungir como Director General de FIBRA Prologis desde 2014, es Presidente de Prologis en Latinoamérica. En dicho cargo, es responsable de todo el negocio de Brasil y México, incluyendo operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollo de propiedades industriales. Luis Gutiérrez fue co-fundador y Director General de “Fondo Opción” (anteriormente G. Acción), la primera empresa inmobiliaria pública en México. Es miembro del Comité Ejecutivo del Consejo de Empresas Globales y también del Consejo Directivo de Finaccess y Central de Estacionamientos. Luis también ha sido presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales en el periodo 2005-2006. Luis Gutiérrez es egresado de la carrera en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana y tiene una maestría en Administración de Empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas.

Eugene F. Reilly. El señor Reilly es Director General para las Américas de Prologis desde la Fusión. Además, desde octubre de 2003 ocupó diversos cargos en AMB y a la fecha de la Fusión era Director General para las Américas de AMB. Antes de incorporarse a AMB en octubre de 2003, fue uno de los fundadores y fungió como Director de Finanzas de Cabot Properties, Inc., una empresa de capital privado dedicada al sector inmobiliario. Desde 2009, el señor Reilly es consejero de la empresa inmobiliaria Strategic Hotels and Resorts. El señor Reilly es licenciado en economía egresado de Harvard College. Mr. Reilly tiene 35 años de experiencia en la industria.

Edward S. Nekritz. El señor Nekritz es Director Jurídico y Secretario del Consejo de Prologis, Inc., desde la Fusión. De diciembre de 1998 a junio de 2011, ocupó el cargo de Director Jurídico de Prologis, Inc.; de marzo de 1999 a junio de 2011 ocupó asimismo el cargo de Secretario de Prologis, Inc.; y de marzo de 2009 a junio de 2011 ocupó también el cargo de Director de Estrategia Global de Riesgo de Prologis, Inc. Antes de incorporarse a Prologis, Inc., en septiembre de 1995, el señor Nekritz trabajó en el despacho de abogados Mayer, Brown & Platt (actualmente, Mayer Brown LLP). El señor Nekritz es licenciado en asuntos de gobierno egresado de Harvard College y licenciado en derecho egresado de la Escuela de Leyes de la Universidad de Chicago. Mr. Nekritz tiene 29 años de experiencia en la industria.

Pablo Escandón Cusi. El señor Escandón ha sido presidente y director general de Nadro, una de las empresas de distribución de productos farmacéuticos al mayoreo en México, desde 1977. El señor Escandón es miembro del consejo de Grupo Financiero BBVA Bancomer Banco de Comercio. De 1999 al 2008, el señor Escandón fue el presidente de G. Acción, S.A. de C.V. El señor Escandón ha sido miembro del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios desde 1993 y funge en el consejo de diversas organizaciones filantrópicas. El señor Escandón tiene el grado en Administración de Negocios por la Universidad de Georgetown y tiene un MBA por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas.

Luis F. Cervantes. El señor Cervantes tiene 40 años de experiencia en la industria financiera, incluyendo fungir como presidente y director general de Finaccess, una empresa de administración de fondos y asesoría de inversiones, administrando $2.4 mil millones desde 2010 y fue el presidente y director general de su predecesor, Finaccess International Inc. de 2000 a 2009. El señor Cervantes fue también un miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante. El señor Cervantes tiene un grado en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y un MBA por la Stanford Business School.

Alberto Saavedra. El señor Saavedra es socio de la firma legal mexicana Santamarina y Steta, en la cual se ha desenvuelto en el derecho corporativo desde 1983. El señor Saavedra actualmente es miembro del consejo de Kimberly-Clark de México, S.A.B. de C.V., Sanluis Corporación, S.A.B. de C.V., Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y Mexican Derivatives Exchange, S.A. El señor Saavedra también fue miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante y fue miembro del consejo de administración de G. Acción, S.A. de C.V. de 1988 a 2008. El señor Saavedra tiene un grado en derecho por la Universidad Iberoamericana, una especialidad en Derecho Mercantil por la Universidad Panamericana y un diplomado en Desarrollo Humano por la Universidad Iberoamericana.

Armando Garza Sada. El señor Garza es actualmente Presidente de Alfa, S.A.B. de C.V., una de las corporaciones más diversificadas de México. El señor Garza fue anteriormente vicepresidente de Desarrollo Corporativo, vicepresidente de Planeación Corporativa y presidente de Sigma Alimentos, S.A. de C.V. y presidente de Polioles, S.A. de C.V. El señor Garza es un miembro activo de consejo de varias empresas e instituciones: Alfa S.A.B. de C.V., Banco de México Regional Board, Deutsche Bank, Latin American Advisory Board, Fomento Económico Mexicano, S.A. de C.V., Grupo Frisa, Grupo Financiero Banorte, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Grupo Lamosa, NFL Mexican Advisory Board y Stanford Graduate School of Business Advisory Board así como Stanford University's Board of Trustees. El señor Garza estudio la carrera de Administración en Massachusetts Institute of Technology (MIT) y tiene una maestría en administración de empresas por Stanford Graduate School of Business.

Xavier De Uriarte Berron. Con más de 30 años en el sector financiero en México, el Sr. De Uriarte actualmente ocupa varios escaños como miembro independiente de la junta en varias instituciones, incluidas organizaciones sin fines de lucro. En 2014 fue cofundador de Visiting Angels México, una compañía sénior de atención domiciliaria.

El Sr. De Uriarte comenzó su carrera como auditor en PWC, trasladándose a Citibank, Bank of America, GBM e ING Bank México y NY, donde fue un banquero senior, luego se convirtió en CEO de ING Afore. En 2011, SURA adquirió Afore ING, creando Afore SURA, donde tuvo el cargo de Country Manager y CEO hasta 2013. El Sr. De Uriarte estudió Contabilidad en el ITAM e hizo su Master of Business Administration en la Universidad de Durham, en el Reino Unido.

Para información relacionada con los directivos del Administrador, ver la sección "3. El Administrador – (c) Administradores y Accionistas" del presente Reporte Anual.

## Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

A continuación, se muestra el desempeño del precio y volumen operado en el total del periodo, así como el volumen promedio diario de los CBFIs:

Desempeño de los últimos 3 años:

| | Precio Máximo | Precio Mínimo | Volumen Operado (miles) | Volumen Promedio (miles) |
|---|---|---|---|---|
| **2019** | $ 42.46 | $ 32.01 | 107,985 | 432 |
| **2018** | $ 41.04 | $ 29.40 | 121,902 | 486 |
| **2017** | $ 38.98 | $ 25.53 | 190,701 | 760 |

Desempeño de los últimos 6 meses:

| | Precio Máximo | Precio Mínimo | Volumen Operado (miles) | Volumen Promedio (miles) |
|---|---|---|---|---|
| **Diciembre** | $ 42.09 | $ 40.52 | 6,693 | 352 |
| **Noviembre** | $ 41.84 | $ 40.87 | 5,703 | 285 |
| **Octubre** | $ 41.83 | $ 40.33 | 10,519 | 457 |
| **Septiembre** | $ 41.27 | $ 39.22 | 5,829 | 291 |
| **Agosto** | $ 40.55 | $ 38.09 | 11,460 | 521 |
| **Julio** | $ 40.93 | $ 39.59 | 18,610 | 809 |

Desempeño por trimestre desde Oferta Pública Inicial:

| | Precio Máximo | Precio Mínimo | Volumen operado (miles) | Volumen promedio (miles) |
|---|---|---|---|---|
| 4T 2019 | $ 46.03 | $ 40.63 | 22,915 | 364 |
| 3T 2019 | $ 42.00 | $ 38.24 | 35,899 | 552 |
| 2T 2019 | $ 44.98 | $ 37.75 | 24,353 | 393 |
| 1T 2019 | $ 39.50 | $ 32.67 | 24,817 | 407 |
| 4T 2018 | $ 39.91 | $ 29.40 | 36,293 | 585 |
| 3T 2018 | $ 41.04 | $ 34.50 | 27,646 | 425 |
| 2T 2018 | $ 38.99 | $ 33.10 | 24,617 | 385 |
| 1T 2018 | $ 37.45 | $ 32.00 | 33,346 | 556 |
| 4T 2017 | $ 38.10 | $ 33.50 | 33,715 | 553 |
| 3T 2017 | $ 38.89 | $ 33.47 | 48,273 | 743 |
| 2T 2017 | $ 36.77 | $ 29.87 | 53,997 | 871 |
| 1T 2017 | $ 31.25 | $ 25.53 | 54,716 | 869 |
| 4T 2016 | $ 34.64 | $ 27.12 | 82,408 | 1,329 |
| 3T 2016 | $ 32.47 | $ 27.58 | 60,228 | 927 |
| 2T 2016 | $ 28.93 | $ 25.26 | 76,512 | 1,177 |
| 1T 2016 | $ 27.27 | $ 23.98 | 74,790 | 1,247 |
| 4T 2015 | $ 28.76 | $ 25.64 | 33,354 | 529 |
| 3T 2015 | $ 28.92 | $ 25.50 | 78,113 | 1,202 |
| 2T 2015 | $ 29.00 | $ 25.05 | 20,678 | 334 |
| 1T 2015 | $ 29.99 | $ 24.55 | 72,664 | 1,191 |
| 4T 2014 | $ 30.60 | $ 25.60 | 57,695 | 916 |
| 3T 2014 | $ 29.55 | $ 27.00 | 54,340 | 836 |
| 2T 2014 | $ 28.10 | $ 26.90 | 82,698 | 4,353 |

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA Prologis cuenta con un contrato de servicios de formador de mercado con UBS.

El volumen operado acumulado comparando 2019 contra 2018 tuvo un decremento de 11.41% (once punto cuarenta y un por ciento) y el importe operado tuvo decremento de 3.00% (tres por ciento).

El número promedio de operaciones diarias realizadas fueron en promedio 432 para 2019 contra 394 antes del inicio de actividades del formador de mercado

## Denominación del formador de mercado

FIBRA Prologis firmó en 2019 el segundo convenio modificatorio del contrato de prestación de servicios de formador de mercado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero con vigencia al 15 de enero de 2020.

## Duración del contrato con el formador de mercado

El contrato podrá darse por terminado de manera anticipada: (i) por cualquiera de las Partes mediante notificación por escrito, la cual deberá hacerse llegar a la otra Parte con una antelación de al menos 20 (veinte) días hábiles, caso en el cual, la Parte solicitante se compromete a notificar a la BMV sobre dicha terminación, mediante escrito enviado con al menos 15 (quince) días hábiles previos a la fecha en que deje de tener efectos el Contrato; o (ii) cuando se actualicen cualesquiera de los supuestos establecidos en el artículo 2.015.00 del Reglamento Interior de la BMV.

## Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

Los servicios que prestó el formador de mercado son los siguientes:

Mantener una presencia operativa continua sobre los Valores durante cada Sesión de Remate del Mercado de Capitales administrado por la BMV.
Tener una permanencia en los corros de la BMV del 80% (ochenta por ciento).
El monto mínimo de posturas fue de $275,000.00 (Doscientos setenta y cinco mil Pesos 00/100 M.N.).
Establecer posturas de compra y de venta con un spread máximo de hasta el 1.50% (uno punto setenta y cinco por ciento).

## Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

Lo anterior a fin de promover la liquidez de los Valores, así como para establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios de los mismos.

# [422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

## Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Prologis Property México, S.A. de C.V., surge de la compra en el 2008 de la desarrolladora G. Acción, S.A. de C.V., y la fusión en el 2011 con AMB Property Corporation. El Administrador ha operado en México desde 1997, aunque el equipo de dirección de la empresa en México ha estado involucrado en el sector inmobiliario desde 1988. Desde 1997 la empresa se ha enfocado sus esfuerzos de inversión en el desarrollo y adquisición de edificios industriales en México.

Principales clientes del Administrador

Los principales clientes del Administrador son empresas que arriendan los inmuebles industriales del Administrador, dichos clientes son líderes en sus diversas ramas de especialización, dentro las cuales se encuentran industria manufacturera, electrónica, automotriz, logística, entre otras.

Experiencia del Administrador

Nuestro administrador presta los siguientes servicios en materia de administración de propiedades:

Administración de propiedades consistente en cobranza, relación con clientes y otras actividades relacionadas.
Servicios de desarrollo consistente en supervisión de obra.
Arrendamiento de inmuebles.

Nuestro Administrador presta servicios de administración de propiedades a Prologis Mexico Manager, S. de R.L. de C.V., una afiliada de nuestro Administrador, en su carácter de administrador de Prologis México Fondo Logístico.

Las comisiones que nuestro Administrador cobra por estos servicios son del 4% (cuatro por ciento) de la base de la comisión de desarrollo, que consiste en el presupuesto de adquisición/desarrollo menos (i) el precio de compra de los inmuebles, (ii) los costos de financiamiento y de cierre del proyecto, y (iii) las comisiones o cuotas relacionadas con el arrendamiento del proyecto.

A la fecha, no existen cambios relevantes en las políticas o procedimientos aplicables a las actividades que lleva a cabo nuestro Administrador aquí descritas.

Prologis mantiene el liderazgo en la industria en aspectos de ética empresarial y valores fundamentales:

- Política de anticorrupción global, incluyendo la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act).
- Nombrada una de las 100 empresas más sustentables del mundo de acuerdo a NAREIT.
- Los valores fundamentales de Prologis: integridad, tutoría, pasión, responsabilidad, coraje y trabajo en equipo (IMPACT por sus siglas en inglés) fomentan una cultura empresarial, manteniendo los más altos estándares a nivel mundial.

Para mayor información favor de referirse a la sección de “Historia del Administrador” del presente Reporte Anual.

## Actividad Principal:

Preparar y llevar a cabo proyectos para el desarrollo, construcción de infraestructura y urbanización de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, enunciativa más no limitativamente, el desarrollo y construcción de propiedades comerciales, industriales y de vivienda, así como la administración, supervisión y coordinación de los mismos, de igual forma la promoción y venta de bienes inmuebles y la celebración de todo tipo de Contratos de Arrendamiento, como arrendador o Arrendatario, realizar dichos actos en representación de terceros y prestar todo tipo de servicios técnicos y de administración relacionados con lo anterior.

## Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

Al 31 de diciembre de 2019 el número de personas empleadas por el Administrador era de 87 empleados. El 100% (cien por ciento) de los empleados son de confianza.

## Estructura corporativa:

El capital del Administrador es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro del Administrador es de $14,905,460.74 (catorce millones novecientos cinco mil cuatrocientos sesenta Pesos 74/100), y el capital variable es ilimitado. El capital social del Administrador está representado por acciones clase “I” representativas de la parte mínima fija sin derecho a retiro del capital social del Administrador, las cuales serán ordinarias, sin expresión de valor nominal y conferirán iguales derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Las acciones clase “II” representan la parte variable del capital social del Administrador, las cuales serán ordinarias, sin expresión de valor nominal y conferirán iguales derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Además, se podrán emitir acciones preferentes o acciones que confieran derechos especiales o preferenciales a sus tenedores, las cuales serán distintas de las acciones clase “I” y clase “II”, las cuales podrán ser emitidas con la aprobación de la asamblea de accionistas.

Objeto Social

(i) Preparar y llevar a cabo proyectos para el desarrollo, construcción de infraestructura y urbanización de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, enunciativa más no limitativamente, el desarrollo y construcción de propiedades comerciales, industriales y de vivienda, así como la administración, supervisión y coordinación de los mismos, de igual forma la promoción y venta de bienes inmuebles y la celebración de todo tipo de Contratos de Arrendamiento, como arrendador o Arrendatario, realizar dichos actos en representación de terceros y prestar todo tipo de servicios técnicos y de administración relacionados con lo anterior; (ii) participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de personas morales, mercantiles o de cualquier naturaleza, mexicanas o extranjeras, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, suscribir, tener, usar, gravar, disponer, alterar, permutar o rematar bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales, valores y participaciones y cuotas de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable; (iii) obtener y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir valores, bonos, fianzas, papel comercial, certificados de participación ordinaria y otros tipos de deuda, con o sin una garantía específica, por medio de un compromiso, hipoteca, prenda, fideicomiso o cualquier otra forma legal y garantizar obligaciones de terceros y deuda, ya sea como garante, fianza, aval o en cualquiera otra capacidad, incluyendo como obligado solidario; (iv) expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito; (v) otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes; constituir hipoteca o prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías, en negocios en que tenga interés el Administrador, así como en obligaciones a cargo de terceros; (vi) brindar toda clase de servicios profesionales, incluyendo asesoría inmobiliaria, servicios operativos, de administración, de planeación, de desarrollo, de ingeniería, de investigación, entrenamiento, consultoría, asesoría y en general, brindar cualquier tipo de servicios a sociedades comerciales o civiles; (vii) celebrar toda clase de acuerdos, convenios, contratos, y documentos, incluyendo sin limitar, de corretaje, de compra-venta, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, hipoteca, fianza, permuta, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, fideicomiso, co-inversión, asociación y otros acuerdos, como sea necesario o apropiado con el fin de que el Administrador lleve a cabo el ejercicio de su objeto social; (viii) adquirir, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de bienes inmuebles, muebles y personales, equipo y bienes, incluyendo como depositario y depositante, y tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo todo tipo de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social; (ix) actuar como apoderado legal o agente de todo tipo de personas y sociedades, sea como representante, intermediario, comisionista, gestor o en cualquier otra capacidad; (x) sujeto a la legislación aplicable, obtener, adquirir, poseer, usar, disfrutar, explotar y disponer de, bajo cualquier título, de toda clase de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales así como cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual e industrial; (xi) celebrar y/o llevar a cabo, dentro de México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de otros, toda clase de actos, sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles o de cualesquiera otra naturaleza (incluyendo actos de dominio); y (xii) llevar a cabo y realizar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

## Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

El Administrador no está involucrado en procesos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes.

## Administradores y tenedores de los certificados:

La dirección y administración del Administrador estará a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, el cual estará integrado con por lo menos 3 (tres) consejeros propietarios, y en su caso, por el número de consejeros suplentes designados por la asamblea de accionistas; en el entendido de que el número de consejeros no podrá ser menor de 2 (dos). Los miembros del consejo de administración o el administrador único, en su caso, podrán o no ser accionistas del Administrador, durarán en su cargo 1 (un) año a partir de la fecha de su nombramiento o ratificación, y podrán ser reelectos por términos sucesivos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para tales efectos, se entenderá por un año el periodo transcurrido entre la fecha de celebración de la siguiente asamblea ordinaria anual de accionistas. El administrador único, y en su caso, los consejeros propietarios del consejo de administración del Administrador y sus respectivos suplentes serán designados por simple mayoría de votos de los accionistas del Administrador en una asamblea ordinaria de accionistas. El consejo de administración celebrará sus sesiones cuando sea convocado por alguno de sus miembros propietarios, o bien, por el secretario o pro-secretario. El consejo de administración podrá determinar en la primera sesión que celebre después de la cláusula de cada ejercicio social, las fechas para la celebración de que se trate; en el entendido, sin embargo, que dicho programa no impide la posibilidad de convocar sesiones adicionales del consejo de administración. Para que las sesiones del consejo de administración se consideren legalmente instaladas, deberá estar presente la mayoría de los consejeros propietarios o sus respectivos suplentes. El consejo de administración adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los consejeros presentes, ya sean estos propietarios o sus respectivos suplentes. Las resoluciones tomadas fuera de la sesión de consejo de administración, por unanimidad de los consejeros, serán válidas y legales, siempre que se confirmen por escrito y sean firmadas por todos los consejeros del consejo de administración. Las asambleas ordinarias de accionistas se consideran legalmente instaladas, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social. En caso de segunda o ulteriores convocatorias, las asambleas ordinarias de accionistas serán consideradas legalmente instaladas cualquiera que sea el número de las acciones presentes o representadas. Las asambleas extraordinarias de accionistas se considerarán legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social; en caso de segunda o ulteriores convocatorias, se considerará legalmente instalada si se encuentra representado cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social.

El administrador de FIBRA Prologis se sujeta en todo momento a la legislación de FCPA (Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero por sus siglas en inglés) a los estándares contenidos en su código de ética, los cuales contienen normatividad en relación con la prevención en el fraude y/o corrupción en sus operaciones.

La siguiente tabla incluye los nombres, cargos y edades de los principales ejecutivos de nuestro Administrador.

| Nombre | Cargo | Edad | Género | Antigüedad |
|---|---|---|---|---|
| Luis Gutiérrez * | Director General | 61 | Hombre | 31 |
| Héctor Ibarzábal | Director Comercial | 58 | Hombre | 29 |
| Jorge Girault | Director de Finanzas | 49 | Hombre | 26 |

**Luis Gutiérrez. Para consultar la biografía del señor Luis Gutiérrez, véase la sección "2. El Fideicomiso- (j) Mercado de Capitales – (i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores – Comité Técnico".*

Héctor Ibarzábal. El señor Ibarzábal es Director de Operaciones de nuestro Administrador y cuenta con 30 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas del mercado inmobiliario, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Antes de incorporarse a Prologis, el señor Ibarzábal fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G. Acción), una empresa inmobiliaria pública y fungió como Director de Finanzas, Director de Operaciones y Presidente de la misma. Actualmente, es el presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, AMPIP. Es miembro del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico y también es miembro del consejo de administración de Actinver Fondos and Escala. El señor Ibarzábal es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el IPADE. Se unió al equipo del Administrador en 1989.

Jorge Girault. El señor Girault es Director de Finanzas de nuestro Administrador y cuenta con 26 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault cuenta con amplia experiencia en la celebración de operaciones de colocación de instrumentos de capital y deuda de Prologis y es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. El señor Girault comenzó su carrera profesional en G. Acción, donde ocupó los cargos de Gerente de Proyecto, Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Director de Finanzas. El señor Girault es ingeniero industrial egresado de la Universidad Panamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana. Se unió al equipo del Administrador en 1994.

Comité de Inversión de nuestro Administrador

Hemos adoptado el proceso utilizado por el comité de inversión de Prologis para la toma de decisiones de asignación de capital. Prologis. Como empresa operadora de servicios completos para el sector inmobiliaria, cuenta con capacidad para administrar directamente el ciclo completo de la vida de un portafolio de bienes raíces, desde su formación inicial hasta su venta final. A continuación, se incluye una descripción de la plataforma de servicios ofrecida por Prologis a toda su red de inversionistas y clientes a nivel global. En virtud de que somos una Afiliada de Prologis, dichas políticas son aplicables a nuestro Fideicomiso.

Proceso de inversión

Prologis ha desarrollado un disciplinado enfoque por lo que respecta al proceso de inversión. Tenemos la intención de ser un inversionista activo y de continuar adquiriendo y vendiendo propiedades en el futuro, algunas de las cuales pertenecerán a terceros y otras a afiliadas de Prologis. Cada una de las inversiones que efectuemos está sujeta al curso general de la política del comité de inversión de Prologis, un órgano ejecutivo interno con funciones cruzadas y diversidad geográfica de Prologis que analiza las oportunidades de inversión y decide cuáles abordar.

Las etapas del proceso de inversión están altamente integradas y sujetas a revisión en los puntos críticos del proceso:

Originación de Operaciones. Prologis utiliza un enfoque proactivo hacia la generación de oportunidades de inversión, aprovechando sus relaciones con corredores, inversionistas institucionales y vendedores directos, así como presentando ofertas espontáneas. Consideramos que la experiencia de Prologis a nivel local, aunada a su concentración en un sólo tipo de propiedades, contribuye a su capacidad de generar exitosamente oportunidades de adquisición.

Comité de Inversión Inicial. Una vez que se ha identificado una posible operación, un equipo del área de inversiones integrado por el director de adquisiciones o el director de desarrollo, según sea el caso, y por el administrador del portafolio regional que está a cargo de la administración de la propiedad tras su adquisición, o el gerente de desarrollo que tiene a su cargo el desarrollo o la remodelación de la misma, elabora una recomendación inicial al comité de inversión oyendo la opinión del administrador de portafolios. Por lo general, la recomendación del comité de inversión inicial contenida en un exhaustivo y detallado memorándum incluye las consideraciones financieras, operativas, de mercado y estructurales de la inversión propuesta. La recomendación inicial al comité de inversión inicial, misma que se presenta en forma de memorándum detallado, en términos generales incluye las consideraciones financieras, operativas, estructurales y de mercado de la posible inversión. Dicha recomendación se evalúa a fondo y debe ser aprobada por el comité de inversión para poder proceder a su contratación y a la realización de una auditoría preliminar detallada. Las operaciones valuadas en USD$5 millones o menos se someten a un trámite expedito y no requieren de aprobación al nivel del comité de inversión, aunque también involucra la preparación de un exhaustivo memorándum por escrito y su aprobación por un subcomité del comité de inversión.

Auditoría. Una vez obtenida la aprobación del comité de inversión, el equipo de inversiones y el Administrador del portafolio regional practican la auditoría ambiental, inspección física y del título de propiedad, revisión de crédito y análisis financiero, como parte del proceso de valuación formal. El Administrador del portafolio regional de propiedades o el gerente de desarrollo genera y verifica presunciones que avalen la transacción y diseña la estrategia de operación y desarrollo que se implementará tras el cierre, incluyendo cualquier estrategia específica de venta de una determinada inversión. El Administrador del portafolio regional abogará por nuestro fideicomiso para garantizar que todas las inversiones propuestas sean consistentes con los Lineamientos de Inversión y objetivos del portafolio de nuestro Fideicomiso.

Aprobación definitiva. Generalmente se requiere la aprobación plena y definitiva del comité de inversión, a menos que desde la fecha de aprobación de la operación por el comité de inversión inicial no haya ocurrido ningún cambio significativo con respecto a la misma, haya ocurrido un retraso significativo en la operación o se hayan excedido los parámetros establecidos para la misma. Si no es necesario que el comité de inversión otorgue su aprobación plena y definitiva para la operación, esta será aprobada por mayoría de votos a nivel de un subcomité del comité de inversión.

Política de Portafolio Único de Prologis

El “Portafolio Prologis” comprende propiedades pertenecientes en un 100% (cien por ciento) a Prologis (en conjunto, el “Grupo Prologis del Portafolio Único”); propiedades mantenidas en copropiedad por entidades pertenecientes al Grupo Prologis del Portafolio Único y por terceros independientes, a través de acuerdos conjuntos o fondos con contabilidades separadas (cada uno, un “Fondo del Portafolio Único”); y propiedades pertenecientes a terceros, a las que Private Capital, LLC presta servicios de administración de inversiones o servicios de administración de fideicomiso (cada uno, un “Cliente del Portafolio Único”). La Política de Portafolio Único de Prologis tiene por objeto administrar el Portafolio Prologis independientemente del dueño, sin importar si una propiedad pertenece en un 100% (cien por ciento) a una entidad integrante del Grupo Prologis del Portafolio Único, a un Fondo del Portafolio Único o a un Cliente del Portafolio Único. Por tanto, se tiene la intención de que todas las propiedades comprendidas en el Portafolio Prologis participen en todos los programas establecidos por el Grupo Prologis del Portafolio Único para efectos de la operación del Portafolio Prologis.

La “Política de Portafolio Único” está diseñada para beneficiar a todos los propietarios del Portafolio Prologis, al crear una mayor escala. Algunos ejemplos de ello incluyen la cobertura del Portafolio Prologis a través de pólizas de seguro genéricas, lo que en opinión del Grupo Prologis del Portafolio Único se traduce en uno de los costos de seguros más bajos en la industria inmobiliaria, reduce las comisiones de administración de propiedades mediante la negociación de contratos de administración maestros, e implementar un programa de señales consistentes. Las propiedades comprendidas en el Portafolio Prologis también participan en varias oportunidades de acrecentamiento de ingresos que en nuestra opinión incrementan los ingresos, y en iniciativas de abastecimiento, que en nuestra opinión reducen los costos.

En materia de arrendamiento, el Grupo Prologis del Portafolio Único considera que la magnitud del Portafolio Prologis genera mayores oportunidades para atraer a ciertos clientes específicos que arriendan más de un inmueble. El Grupo Prologis del Portafolio Único considera que el hecho de contar con una mayor plataforma le permite atraer más clientes; y todas las Afiliadas de Prologis reciben el beneficio del equipo global de soluciones para clientes de Prologis.

Las decisiones en materia de arrendamiento se centran en el Arrendatario individual, sabiendo que no todos los edificios y no todos los locales son igualmente adecuados para un determinado Arrendatario por diversos motivos. Parte de operar el Portafolio Prologis sin importar quién sea el dueño significa que la compensación de los empleados que administran y arriendan propiedades se basa en el desempeño de las propiedades sin importar quién es propietario. Como resultado de ello, si se reubica a un cliente a una propiedad perteneciente a otro dueño antes del vencimiento del plazo del arrendamiento existente, el propietario del inmueble original quedará “resarcido” por el propietario del nuevo inmueble por lo que respecta a la vigencia restante en compensación por haber permitido la terminación anticipada y reubicación a través un contrato de arrendamiento maestro u otro acuerdo diseñado para compensar al propietario del inmueble original por la resultante pérdida de recursos económicos durante el plazo de vigencia restante. Aunque esta política puede dar lugar a la reubicación de Arrendatarios de una propiedad a otra durante el plazo del arrendamiento, esta política se aplica de manera uniforme a todo el Portafolio Prologis; y el Grupo Prologis del Portafolio Único considera que a la larga la política beneficiará a todos los propietarios del Portafolio Prologis. Para evitar dudas, cualquier reubicación de un Arrendatario de una propiedad a otra durante el plazo del arrendamiento también puede estar sujeta a otros requisitos aplicables, incluyendo la posible aprobación del acreedor para el traslado y la terminación anticipada del arrendamiento.

Además, Prologis ha adoptado ciertas políticas de asignación de oportunidades de inversión y cobertura y pagos de seguros que forman parte de la Política de Portafolio Único. Estas políticas están diseñadas para garantizar que todos los propietarios del Portafolio Prologis reciban un tratamiento equitativo.

Directores Ejecutivos y Gobierno Corporativo de Prologis

El equipo de Directores Ejecutivos de Prologis tiene un promedio de 30 años de experiencia. Las biografías de los Directores Ejecutivos de Prologis se describen a continuación:

| Nombre | Cargo | Edad | Género | Antigüedad |
|---|---|---|---|---|
| Hamid Moghadam | Director Ejecutivo | 63 | Hombre | 37 |
| Gary E. Anderson | Director Ejecutivo | 54 | Hombre | 26 |
| Michael S. Curless | Director de Inversiones | 56 | Hombre | 15 |
| Edward S. Nekritz | Director Jurídico | 54 | Hombre | 30 |
| Thomas S. Olinger | Director Financiero | 53 | Hombre | 16 |
| Eugene F. Reilly | Director General | 58 | Hombre | 34 |
| Colleen McKeown | Director de Recursos | 56 | Mujer | 2 |

Hamid Moghadam. Años de experiencia en la industria: 39

El Sr. Moghadam es Presidente de la Junta Directiva, Director Ejecutivo y miembro del Comité de Inversiones de Prologis. Él es el principal responsable de formar la visión, la estrategia, la estructura organizacional de la empresa y la franquicia de capital privado. El Sr. Moghadam es cofundador de AMB Property Corporation, el antecesor de Prologis, en 1983 y dirigió a la empresa a través de la oferta pública inicial en 1997 y la fusión con Prologis en 2011. El Sr. Moghadam ha ocupado diversos puestos de liderazgo dentro de la industria de bienes raíces.

Actualmente, es miembro del Consejo del Instituto de Suelo Urbano y miembro del Comité Ejecutivo de la Junta Directiva. En el pasado, se desempeñó como presidente de la Asociación Nacional de Fondos de Inversión Inmobiliaria (NAREIT por sus siglas en inglés) y del Comité de Acción Política de Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (REITPAC por sus siglas en inglés), fue director de Plum Creek Timber Company (NYSE: PCL) y miembro fundador del Real Estate Roundtable. El Sr. Moghadam es miembro del Consejo de la Universidad de Stanford y se desempeñó como Presidente de la Compañía de Administración de Stanford.

El Sr. Moghadam obtuvo un MBA por la Escuela de Negocios de Stanford y una Licenciatura y Maestría en Ciencias en Ingeniería por parte del Instituto Tecnológico de Massachusetts.

Gary E. Anderson. Años de experiencia en la industria: 28

El Sr. Anderson es Director Ejecutivo de Prologis para Europa y Asia y supervisa todos los aspectos de la evolución de Prologis en las operaciones europeas y asiáticas. El Sr. Anderson se desempeñó anteriormente como Director de Operaciones Globales y Gestión de Inversiones de Prologis hasta la fusión con AMB Property Corporation en 2011. Antes de esto, fue Presidente de la compañía para Europa y Medio Oriente, así como Presidente del Comité de Operaciones Europeo. De 2003 a 2006, el Sr. Anderson fue el funcionario responsable de la inversión y el desarrollo de la compañía en las regiones de México y el suroeste.

Antes de 2003, dirigió las oficinas regionales y locales respectivamente en Nueva Jersey, Pensilvania, Washington y Oregón, y fue una de las dos personas responsables de la dirección del establecimiento y la expansión de los negocios de Prologis en México. Antes de Prologis, el Sr. Anderson formó parte de Security Capital Group, Inc., una compañía de inversión inmobiliaria diversificada, donde se centró en los mercados de capital, inversiones y estrategia y trabajó con un grupo reducido para desarrollar la estrategia de expansión mundial de Prologis.

El Sr. Anderson es miembro de la Organización de Jóvenes Presidentes. Obtuvo un MBA en finanzas y bienes raíces en la Escuela Superior de Administración Anderson de la UCLA y Licenciatura en Marketing por la Universidad del Estado de Washington.

Michael S. Curless. Años de experiencia en la industria: 30

Mike S. Curless se desempeña como Director de Inversiones de Prologis, Preside el Comité de Inversiones y supervisa soluciones para los clientes globales y los equipos de valuaciones. También es responsable del despliegue del capital y supervisa la adquisición de equipos. El Sr. Curless ha sido parte de Prologis en dos momentos de su carrera. De 2000 a 2010, antes de reincorporarse a Prologis, el Sr. Curless era el Presidente y uno de los cuatro directores en Lauth, una empresa privada, dedicada a la construcción nacional y de desarrollo. Lauth ha desarrollado más de USD$3,000 millones en proyectos de oficinas, industriales, comerciales y de salud en los Estados Unidos. En este cargo, tenía la responsabilidad general de las operaciones, el desarrollo y la gestión de activos de la empresa. De 1995 a 2000, antes de unirse a Lauth, el Sr. Curless fue vicepresidente de Prologis, supervisando las operaciones del mercado de St. Louis, Indianápolis y de gestión así como de las cuentas nacionales clave. También ha sido director de marketing de Trammell Crow Company y analista financiero de General Electric Company.

Sr. Curless es miembro de la Organización de Jóvenes Presidentes y ha sido miembro de varias asociaciones de caridad. Tiene un MBA en Marketing y Finanzas y una Licenciatura en Finanzas por la Universidad de Indiana.

Edward S. Nekritz (Favor de ver la sección 2. El Fideicomiso- (j) Mercado de Capitales – (i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores—Comité Técnico")

Thomas S. Olinger. Años de experiencia en la industria: 29

Tom Olinger se desempeña como Director Financiero de Prologis, es responsable de finanzas corporativas a nivel mundial incluyendo tesorería, gestión de tesorería, planificación financiera, informes financieros, contabilidad, impuestos, relaciones con los inversionistas y auditoría interna. Antes de asumir este cargo, el Sr. Olinger se desempeñó como Director General de Integración de Prologis, supervisando la tecnología de la información y la implementación de procesos de mejores prácticas y procedimientos relacionados con la fusión de AMB Property Corporation y Prologis.

De 2007 a 2011, el Sr. Olinger se desempeñó como Director Financiero de AMB. Antes de incorporarse a AMB en 2007, se desempeñó como vicepresidente y controlador corporativo de Oracle Corporation, donde fue responsable de la contabilidad global, informes externos, técnica contable, reconocimiento global de ingresos, cumplimiento de la ley Sarbanes-Oxley e integración financiera de fusión y adquisición. El Sr. Olinger también fue responsable de las operaciones de contraloría de Oracle en Bangalore, India; Dublín, Irlanda; Sydney, Australia, y Rocklin, California. Antes de esto, el Sr. Olinger estuvo 14 años en Arthur Andersen, los últimos tres como socio de auditoría en los grupos de tecnología y bienes raíces de EE.UU.

El Sr. Olinger obtuvo título de licenciado en Finanzas, con honores, en la Universidad de Indiana.

Eugene F. Reilly. (Favor de ver la sección “2. El Fideicomiso- (j) Mercado de Capitales – (i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores—Comité Técnico” del Prospecto). Años de experiencia en la industria: 33

Colleen McKeown. Años de experiencia en la industria: 2

Colleen McKeown, actúa como Directora de Recursos Humanos de Prologis y es responsable de establecer la política global de recursos humanos de la empresa y las estrategias relacionadas con el talento, compensación, beneficios, capacitación y desarrollo. Se unió a la compañía en julio 2018.

Antes de trabajar en Prologis, MCKeown fue la directora de recursos humanos de Zulily, una empresa de comercio electrónico que ayudó a hacer crecer a más de 3 mil empleados y hacer pública, trabajando a través de la venta a Liberty Interactive en 2017. Abrió y atendió tres importantes centros de distribución de Zulily en los Estados Unidos y uno en China.

Antes de Zulily, McKeown trabajó como directora de recursos humanos para varias compañías propiedad de una firma de capital privada, incluida ON Semiconductor, donde lideró recursos humanos, seguridad y las instalaciones para ayudar a completar una serie de adquisiciones. Durante esos siete años, aumentó la operación de la compañía a más de 24 mil empleados en 31 países. Antes de eso, McKeown trabajó con los equipos de recursos humanos y relaciones laborales de US Airways. Como la directora general de eFunds Corporation, McKeown ayudó a configurar las operaciones de la India y completó una exitosa OPI. En Northwestern Airlines, desempeñó las funciones de negociadora de relaciones laborales, vicepresidenta regional para ventas nacionales y corporativas en América del Norte, y directora de recursos humanos.

McKeown tiene una licenciatura en economía e historia de la Universidad de Tufts en Massachusetts y una maestría en relaciones laborales e industriales de la Universidad de Illinois en Urbana-Champaign.

Prologis ha demostrado consistentemente ser líder en aspectos de Gobierno Corporativo:

•#1 en el ranking de Gobierno Corporativo por 12 años consecutivos entre los Fideicomisos de Inversión Inmobiliarios en USA de acuerdo a Green Street.

•La estructura de gobierno ofrece la rendición cuentas significativas a los accionistas e inversionistas.

•Prácticas de compensación líquidas al rendimiento, es de suma importancia.

Consejo de Administración

La dirección y administración del Fideicomitente estará a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, el cual estará integrado con por lo menos 3 (tres) consejeros propietarios, y en su caso, por el número de consejeros suplentes designados por la asamblea de accionistas; en el entendido de que el número de consejeros no podrá ser menor de 2 (dos). Los miembros del consejo de administración o el administrador único, en su caso, podrán o no ser accionistas del Fideicomitente, durarán en su cargo 1 (un) año a partir de la fecha de su nombramiento o ratificación, y podrán ser reelectos por términos sucesivos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para tales efectos, se entenderá por un año el periodo transcurrido entre la fecha de celebración de la siguiente asamblea ordinaria anual de accionistas.

El administrador único, y en su caso, los consejeros propietarios del consejo de administración del Fideicomitente y sus respectivos suplentes serán designados por simple mayoría de votos de los Accionistas del Fideicomitente en una asamblea ordinaria de accionistas. El consejo de administración celebrará sus sesiones cuando sea convocado por alguno de sus miembros propietarios, o bien, por el secretario o pro-secretario. El consejo de administración podrá determinar en la primera sesión que celebre después de la cláusula de cada ejercicio social, las fechas para la celebración de que se trate; en el entendido, sin embargo, que dicho programa no impide la posibilidad de convocar sesiones adicionales del consejo de administración. Para que las sesiones del consejo de administración se consideren legalmente instaladas, deberá estar presente la mayoría de los consejeros propietarios o sus respectivos suplentes. El consejo de administración adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los consejeros presentes, ya sean estos propietarios o sus respectivos suplentes. Las resoluciones tomadas fuera de la sesión de consejo de administración, por unanimidad de los consejeros, serán válidas y legales, siempre que se confirmen por escrito y sean firmadas por todos los consejeros del consejo de administración. Las asambleas ordinarias de accionistas se consideran legalmente instaladas, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social. En caso de segunda o ulteriores convocatorias, las asambleas ordinarias de accionistas serán consideradas legalmente instaladas cualquiera que sea el número de las acciones presentes o representadas. Las asambleas extraordinarias de accionistas se considerarán legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social; en caso de segunda o ulteriores convocatorias, se considerará legalmente instalada si se encuentra representado cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social.

El Consejo de Administración de la sociedad es el siguiente:

**Miembros del Consejo de Administración**

| Propietario | Cargo | Suplente |
|---|---|---|
| Eugene Frederick Reilly | **Presidente** | Hardy Alexander Milsch Correa |
| Kim Beric Snyder | **Miembro** | Rohn Thomas Grazer |
| Luis Enrique Gutiérrez Guajardo | **Miembro** | Héctor Rubén Ibarzábal Guerrero |

El Consejo de Administración arriba mencionado se designó mediante Acta de Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 14 de septiembre de 2012, la cual se protocolizó mediante escritura pública no. 38,891 de fecha 27 de septiembre de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Notario Público 122 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil 184215 el 23 de septiembre del 2013.

Se ratificaron a los miembros del consejo mediante el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 11 de octubre del 2019. Dicho acto quedó protocolizado mediante escritura pública número 83,305 de fecha 28 de noviembre del 2019, otorgado ante la fe del Licenciado Guillermo Oliver Bucio, Notario Público no. 246 en el protocolo de la Notaría 212 de la que es titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez de la Ciudad de México.

Con relación a si algún miembro del Consejo de Administración arriba mencionado es accionista de Prologis Property México, S.A. de C.V., la respuesta es negativa, ya que ningún miembro del consejo tiene algún tipo de tenencia accionaria, lo anterior se desprende de la estructura accionaria de Prologis Property México, S.A. de C.V a la fecha, la cual se detalla a continuación:

De acuerdo con la información disponible, a la fecha de este Informe, el capital social de Prologis Property México es de $ 622,131,240.00 representado por 2,953 acciones ordinarias, sin valor nominal expresado, distribuido de la siguiente manera:

| Accionistas | Acciones Serie "A" | | Acciones Serie "C" | | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| | Clase I | Clase II | Clase I | Clase II | |
| Prologis México Holding (A) BVBA | 591 | | | | 591 |
| Prologis México Holding II (A) BVBA | 591 | | | | 591 |
| Prologis México Holding III (A) BVBA | 280 | 310 | | | 590 |
| Prologis México Holding IV (A) BVBA | | 224 | 366 | | 590 |
| Prologis México Holding V (A) BVBA | | | 591 | | 591 |
| Subtotal: | 1,996 | | 957 | | 2,953 |
| Total: | 2,953 | | | | |

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

| Garza Sada Armando | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2014-07-09 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual (ratificable) | Miembro Independiente del Comité Técnico | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |
| El señor Garza es actualmente Presidente de Alfa, S.A.B. de C.V., una de las corporaciones más diversificadas de México. El señor Garza fue anteriormente vicepresidente de Desarrollo Corporativo, vicepresidente de Planeación Corporativa y presidente de Sigma Alimentos, S.A. de C.V. y presidente de Polioles, S.A. de C.V. El señor Garza es un miembro activo de consejo de varias empresas e instituciones: Alfa S.A.B. de C.V., Banco de México Regional Board, Deutsche Bank, Latin American Advisory Board, Fomento Económico Mexicano, S.A. de C.V., Grupo Frisa, Grupo Financiero Banorte, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Grupo Lamosa, NFL Mexican Advisory Board y Stanford Graduate School of Business Advisory Board así como Stanford University's Board of Trustees. El señor Garza estudio la carrera de Administración en Massachusetts Institute of Technology (MIT) y tiene una maestría en administración de empresas por Stanford Graduate School of Business. | | | |

| Saavedra Olavarrieta Alberto | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2014-07-09 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual (ratificable) | Miembro Independiente del Comité Técnico | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |
| El señor Saavedra es socio de la firma legal mexicana Santamarina y Steta, en la cual se ha desenvuelto en el derecho corporativo desde 1983. El señor Saavedra actualmente es miembro del consejo de Kimberly-Clark de México, S.A.B. de C.V., Sanluis Corporación, S.A.B. de C.V., Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y Mexican Derivatives Exchange, S.A. El señor Saavedra también fue | | | |

miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante y fue miembro del consejo de administración de G. Acción, S.A. de C.V. de 1988 a 2008. El señor Saavedra tiene un grado en derecho por la Universidad Iberoamericana, una especialidad en Derecho Mercantil por la Universidad Panamericana y un diplomado en Desarrollo Humano por la Universidad Iberoamericana.

| Cervantes Coste Luis | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2014-07-09 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual (ratificable) | Miembro Independiente del Comité Técnico | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |
| El señor Cervantes tiene 38 años de experiencia en la industria financiera, incluyendo fungir como presidente y director general de Finaccess, una empresa de administración de fondos y asesoría de inversiones, administrando $2.4 mil millones desde 2010 y fue el presidente y director general de su predecesor, Finaccess International Inc. de 2000 a 2009. El señor Cervantes fue también un miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante. El señor Cervantes tiene un grado en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y un MBA por la Stanford Business School. | | | |

| Escandón Cusi Pablo | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2014-07-09 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual (ratificable) | Miembro Independiente del Comité Técnico | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |
| El señor Escandón ha sido presidente y director general de Nadro, una de las empresas de distribución de productos farmacéuticos al mayoreo en México, desde 1977. El señor Escandón es miembro del consejo de Grupo Financiero BBVA Bancomer Banco de Comercio. De 1999 al 2008, el señor Escandón fue el presidente de G. Acción, S.A. de C.V. El señor Escandón ha sido miembro del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios desde 1993 y funge en el consejo de diversas organizaciones filantrópicas. El señor Escandón tiene el grado en Administración de Negocios por la Universidad de Georgetown y tiene un MBA por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. | | | |

| De Uriarte Berrón Xavier | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2016-10-25 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual (ratificable) | Miembro Independiente del Comité Técnico | 3.2 | NA |
| Información adicional | | | |
| Con más de 28 años de experiencia en el sistema bancario y financiero en México, el Sr. De Uriarte comenzó su carrera como auditor en PWC, pasando por Citibank, Bank of America, Grupo Bursátil Mexicano (GBM) e ING. En 2008 SURA, una entidad financiera de Colombia, que adquirió Afore ING, creando Afore SURA donde tuvo el cargo de Gerente General y Director General hasta 2013. Actualmente el Sr. De Uriarte es Miembro Independiente del Consejo diferentes instituciones, entre ellas el Banco de Tokio, Afore Banamex, Red Carretera de Occidente, etc. También es profesor en el ITAM (Instituto Tecnológico Autónomo de México) de mercados de capital e instituciones financieras. El Sr. De Uriarte estudió contabilidad en el ITAM e hizo su MBA en la Universidad de Durham, en el Reino Unido. | | | |

## No Independientes [Miembro]

| Gutiérrez Guajardo Luis Enrique | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2014-06-04 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual | Director General PROOGIS Latin America | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |
| El señor Gutiérrez cuenta con aproximadamente 29 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de presidente para América Latina de Prologis, en el que tiene a su cargo todas las operaciones de Prologis en México y Brasil, incluyendo sus operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollos inmobiliarios industriales. El señor Gutiérrez fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G.Acción), la primer empresa pública de bienes raíces en México y fungió como Director General del mismo; y actualmente es miembro del comité ejecutivo de Consejo de Empresas Globales. Además, es miembro de los consejos de administración de Finaccess y Central de Estacionamientos y fue el presidente de la Asociación Mexicana | | | |

de Parques Industriales de 2005-2006. El señor Gutiérrez es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Se unió al equipo del Administrador en 1988.

| Reilly Freederick Eugene | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| No Aplica | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2014-06-04 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual | Director General de las Américas de Prologis, Inc. | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |
| El señor Reilly es Director General para las Américas de Prologis desde la Fusión. Además, desde octubre de 2003 ocupó diversos cargos en AMB y a la fecha de la Fusión era Director General para las Américas de AMB. Antes de incorporarse a AMB en octubre de 2003, fue uno de los fundadores y fungió como Director de Finanzas de Cabot Properties, Inc., una empresa de capital privado dedicada al sector inmobiliario. Desde 2009, el señor Reilly es consejero de la empresa inmobiliaria Strategic Hotels and Resorts. El señor Reilly es licenciado en economía egresado de Harvard College. Mr. Reilly tiene 33 años de experiencia en la industria. | | | |

| Nekritz Steven Edwards | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | | | |
| 2014-06-04 | | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual | Director Jurídico y Secretario de Consejo de Prologis, Inc. | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |
| El señor Nekritz es Director Jurídico y Secretario del Consejo de Prologis, Inc., desde la Fusión. De diciembre de 1998 a junio de 2011, ocupó el cargo de Director Jurídico de ProLogis, Inc.; de marzo de 1999 a junio de 2011 ocupó asimismo el cargo de Secretario de ProLogis, Inc.; y de marzo de 2009 a junio de 2011 ocupó también el cargo de Director de Estrategia Global de Riesgo de ProLogis, Inc. Antes de incorporarse a ProLogis, Inc., en septiembre de 1995, el señor Nekritz trabajó en el despacho de abogados Mayer, Brown & Platt (actualmente, Mayer Brown LLP). El señor Nekritz es licenciado en asuntos de gobierno egresado de Harvard College y licenciado en derecho egresado de la Escuela de Leyes de la Universidad de Chicago. Mr. Nekritz tiene 27 años de experiencia en la industria. | | | |

## Directivos relevantes del administrador [Miembro]

| Ibarzábal Guerrero Héctor Rubén | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | Tipo de asamblea | | |
| 2014-06-04 | Ordinaria | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual | Director de Operaciones | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |
| El señor Ibarzábal es Director de Operaciones de nuestro Administrador y cuenta con 29 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas del mercado inmobiliario, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Antes de incorporarse a Prologis, el señor Ibarzábal fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G.Acción), una empresa inmobiliaria pública y fungió como Director de Finanzas, Director de Operaciones y Presidente de la misma. Actualmente, es el presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, AMPIP. Es miembro del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico y también es miembro del consejo de administración de Actinver Fondos and Escala. El señor Ibarzábal es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el IPADE. Se unió al equipo del Administrador en 1989. | | | |

| Girault Facha Jorge Roberto | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | Tipo de asamblea | | |
| 2014-06-04 | Ordinaria | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual | Director de Finanzas | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |

El señor Girault es Director de Finanzas de nuestro Administrador y cuenta con 24 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault cuenta con amplia experiencia en la celebración de operaciones de colocación de instrumentos de capital y deuda de Prologis y es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. El señor Girault comenzó su carrera profesional en G.Acción, donde ocupó los cargos de Gerente de Proyecto, Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Director de Finanzas. El señor Girault es ingeniero industrial egresado de la Universidad Panamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana. Se unió al equipo del Administrador en 1994.

| Gutiérrez Guajardo Luis Enrique | | | |
|---|---|---|---|
| Sexo | | Tipo de Consejero (Propietario/Suplente) | |
| Hombre | | Propietario | |
| Designación [Sinopsis] | | | |
| Fecha de designación | Tipo de asamblea | | |
| 2014-06-04 | Ordinaria | | |
| Periodo por el cual fueron electos | Cargo | Tiempo ocupando el cargo (años) | Tenencia de CBFIs > 1% y < 10% |
| Anual | Director General | 5.6 | NA |
| Información adicional | | | |
| El señor Gutiérrez cuenta con aproximadamente 30 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de presidente para América Latina de Prologis, en el que tiene a su cargo todas las operaciones de Prologis en México y Brasil, incluyendo sus operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollos inmobiliarios industriales. El señor Gutiérrez fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G.Acción), la primer empresa pública de bienes raíces en México y fungió como Director General del mismo; y actualmente es miembro del comité ejecutivo de Consejo de Empresas Globales. Además, es miembro de los consejos de administración de Finaccess y Central de Estacionamientos y fue el presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales de 2005-2006. El señor Gutiérrez es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Se unió al equipo del Administrador en 1988. | | | |

| | |
|---|---|
| **Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** | 0 |
| **Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** | 0 |
| **Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:** | 0 |
| **Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:** | 0 |
| **Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** | No |

# Tenedores [Sinopsis]

## Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

| PROLOGIS | |
|---|---|
| Tenencia (en %) | 47.1 |
| Información adicional | |
| Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2019, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones tanto como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 814 millones de pies cuadrados (76 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales a más de 5,000 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas. | |

| Afore Banamex | |
|---|---|
| Tenencia (en %) | 10.2 |
| Información adicional | |
| Afore Banamex es una empresa fundadora del Sistema de Ahorro para el Retiro con más de 19 años de experiencia, de gran solidez y confiabilidad en el mercado. Cuenta con aproximadamente ocho millones de clientes que cuentan con el respaldo y la amplia experiencia en administración de fondos para el retiro y a quienes se ofrecen opciones de ahorro para incrementar el saldo de su cuenta individual. | |

# Subcomités [Sinopsis]

## Independientes [Miembro]

| Alberto Saavedra Olavarrieta | |
|---|---|
| Tipo de Subcomité al que pertenece | Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, y Comité de Endeudamiento |
| Designación [Sinopsis] | |
| Fecha de designación | Tipo de Asamblea (En su caso) |
| 2014-07-09 | Ordinaria |
| Periodo por el cual fueron electos | Sexo (Hombre /Mujer) |
| Anual (ratificable) | Hombre |
| Información adicional | |
| El señor Saavedra es socio de la firma legal mexicana Santamarina y Steta, en la cual se ha desenvuelto en el derecho corporativo desde 1983. El señor Saavedra actualmente es miembro del consejo de Kimberly-Clark de México, S.A.B. de C.V., Sanluis Corporación, S.A.B. de C.V., Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y Mexican Derivatives Exchange, S.A. El señor Saavedra también fue miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante y fue miembro del consejo de administración de G. Acción, S.A. de C.V. de 1988 a 2008. El señor Saavedra tiene un grado en derecho por la Universidad Iberoamericana, una especialidad en Derecho Mercantil por la Universidad Panamericana y un diplomado en Desarrollo Humano por la Universidad Iberoamericana. | |

| Pablo Escandón Cusi | |
|---|---|
| Tipo de Subcomité al que pertenece | Comité de Auditoría y Comité de Prácticas |
| Designación [Sinopsis] | |
| Fecha de designación | Tipo de Asamblea (En su caso) |
| 2014-07-09 | Ordinaria |
| Periodo por el cual fueron electos | Sexo (Hombre /Mujer) |
| Anual (ratificable) | Hombre |
| Información adicional | |
| El señor Escandón ha sido presidente y director general de Nadro, una de las empresas de distribución de productos farmacéuticos al mayoreo en México, desde 1977. El señor Escandón es miembro del consejo de Grupo Financiero BBVA Bancomer Banco de Comercio. De 1999 al 2008, el señor Escandón fue el presidente de G. Acción, S.A. de C.V. El señor Escandón ha sido miembro del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios desde 1993 y funge en el consejo de diversas organizaciones filantrópicas. El señor Escandón tiene el grado en Administración de Negocios por la Universidad de Georgetown y tiene un MBA por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. | |

| Luis Cervantes Coste | |
|---|---|
| Tipo de Subcomité al que pertenece | Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, y Comité de Endeudamiento |
| Designación [Sinopsis] | |
| Fecha de designación | Tipo de Asamblea (En su caso) |
| 2014-07-09 | Ordinaria |
| Periodo por el cual fueron electos | Sexo (Hombre /Mujer) |
| Anual (ratificable) | Hombre |
| Información adicional | |
| El señor Cervantes tiene 38 años de experiencia en la industria financiera, incluyendo fungir como presidente y director general de Finaccess, una empresa de administración de fondos y asesoría de inversiones, administrando $2.4 mil millones desde 2010 y fue el presidente y director general de su predecesor, Finaccess International Inc. de 2000 a 2009. El señor Cervantes fue también un miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante. El señor Cervantes tiene un grado en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y un MBA por la Stanford Business School. | |

## No Independientes [Miembro]

| Luis Enrique Gutiérrez Guajardo | |
|---|---|
| Tipo de Subcomité al que pertenece | Comité de Endeudamiento |
| Designación [Sinopsis] | |
| Fecha de designación | Tipo de Asamblea (En su caso) |
| 2014-06-04 | Ordinaria |
| Periodo por el cual fueron electos | Sexo (Hombre /Mujer) |
| Anual | Hombre |
| Información adicional | |
| El señor Gutiérrez cuenta con aproximadamente 29 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de presidente para América Latina de Prologis, en el que tiene a su cargo todas las operaciones de Prologis en México y Brasil, incluyendo sus operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollos inmobiliarios industriales. El señor Gutiérrez fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G.Acción), la primer empresa pública de bienes raíces en México y fungió como Director General del mismo; y actualmente es miembro del comité ejecutivo de Consejo de Empresas Globales. Además, es miembro de los consejos de administración de Finaccess y Central de Estacionamientos y fue el presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales de 2005-2006. El señor Gutiérrez es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el Instituto | |

Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Se unió al equipo del Administrador en 1988.

# [425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

## Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La siguiente tabla contiene los estados de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los que representan la información financiera seleccionada correspondiente a las propiedades integrantes del Portafolio del fideicomiso. Esta información debe leerse en conjunto con la sección “4. Información Financiera- (c) Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” y con los estados financieros dictaminados incluidos en este reporte anual.

Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

| | Por el año terminado el 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI | 2019 | 2018 | 2017 |
| **Ingresos:** | | | |
| Ingresos por arrendamientos | $ 3,383,106 | $ 3,279,632 | $ 3,125,381 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 371,620 | 335,639 | 310,430 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 70,039 | 58,212 | 67,567 |
| | 3,824,765 | 3,673,483 | 3,503,378 |
| **Costos y gastos:** | | | |
| Gastos de operación: | | | |
| Operación y mantenimiento | 241,922 | 203,211 | 189,221 |
| Servicios públicos | 45,808 | 55,833 | 46,742 |
| Honorarios de administración de propiedades | 114,491 | 109,224 | 103,715 |
| Impuesto predial | 72,514 | 67,058 | 69,327 |
| Gastos de operación no recuperables | 48,862 | 38,548 | 51,837 |
| | 523,597 | 473,874 | 460,842 |
| **Utilidad bruta** | 3,301,168 | 3,199,609 | 3,042,536 |
| (Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión | (275,835) | (1,074,444) | 284,352 |
| Comisión por administración de activos | 338,503 | 328,175 | 306,980 |
| Cuota por incentivo | 172,627 | 205,364 | 139,162 |
| Honorarios profesionales | 34,034 | 52,125 | 98,085 |
| Costo financiero | 730,576 | 699,747 | 593,362 |
| Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta | 18,638 | (4,027) | (35,941) |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito | 35,494 | 29,566 | 24,685 |
| Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria | 13,274 | 6,159 | - |
| Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria | 1,450 | 9,100 | 21,255 |
| Utilidad (pérdida) cambiaria, neta | (15,424) | (37,502) | 24,299 |
| Impuestos no recuperables | 77,777 | - | - |
| Otros gastos generales y administrativos | 10,861 | 13,143 | 18,336 |
| | 1,141,975 | 227,406 | 1,474,575 |
| **Utilidad neta** | 2,159,193 | 2,972,203 | 1,567,961 |

## Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

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, de la siguiente manera:

| | Denominación | Fecha de vencimiento | Tasa | Al 31 de diciembre de 2019 | | Al 31 de diciembre de 2018 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos |
| Citibank (No garantizado) #1 | Dólares estadounidenses | 18 de diciembre de 2020 | UBOR+ 245bps | - | $ - | 255,000 | $ 5,012,433 |
| Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado) | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022 | UBOR + 250bps | - | - | 105,000 | 2,063,943 |
| Citibank (No garantizado) #2 | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022 | UBOR+ 245bps | 150,000 | 2,830,905 | 150,000 | 2,948,490 |
| Citibank (No garantizado) #3 | Dólares estadounidenses | 15 de marzo de 2023 | UBOR+ 245bps | 225,000 | 4,246,358 | 225,000 | 4,422,735 |
| Citibank (No garantizado) #4 | Dólares estadounidenses | 6 de febrero de 2024 | UBOR+ 235bps | 290,000 | 5,473,083 | - | - |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2026 | 4.67% | 53,500 | 1,009,689 | 53,500 | 1,051,628 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2026 | 4.67% | 53,500 | 1,009,689 | 53,500 | 1,051,628 |
| | | | 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

| | | Transacciones que requirieron efectivo | | | | Transacciones que no requirieron efectivo | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | Saldo inicial | Disposiciones de préstamos a largo plazo | (Pagos de préstamo a largo plazo) | (Intereses pagados) | Totales de transacciones en efectivo | Amortizaciones | Revaluación y otros | Al 31 de diciembre de 2019 |
| 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.

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 sobra 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.

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.

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.

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.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso $290 millones de dólares estadounidenses ($5,473.1millones 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.

La siguiente tabla contiene un resumen del valor nominal de las principales obligaciones contractuales relacionadas con nuestro Portafolio Actual al 31 de diciembre de 2019:

| 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 |
| **31 de diciembre de 2017** | | | | |
| Cuentas por pagar | $ 112,875 | $ - | $ - | $ 112,875 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas | 98,895 | - | - | 98,895 |
| Principal de la deuda a largo plazo | 34,241 | 14,954,362 | - | 14,988,603 |
| Intereses | 469,507 | 847,355 | 196,693 | 1,513,555 |
| Depósitos en garantía | - | 209,686 | 82,154 | 291,840 |

Obligaciones con acreedores

Consideramos que el efectivo generado por nuestras operaciones, aunado a las cantidades disponibles de conformidad con nuestros contratos de crédito y a los recursos derivados de la oferta global, será suficiente para cumplir con nuestras obligaciones por lo que respecta al servicio de nuestra deuda y para financiar nuestros costos de operación, necesidades de capital de trabajo, Distribuciones de resultados e inversiones en activos por cuando menos los siguientes 12 meses. En el futuro, nuestro desempeño financiero y operativo, nuestra capacidad para cubrir el servicio de nuestra deuda o refinanciarla, y nuestra capacidad para cumplir con los compromisos y las restricciones establecidas por nuestros contratos de crédito, dependerán de la situación de la economía y de una serie de factores financieros, de negocios y de otro tipo, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Véanse las secciones “1. Información General- (c) Factores de Riesgo” y “Declaraciones con Respecto al Futuro”.

Crédito Pru-Met

En la fecha de cierre de la oferta global y las Operaciones de Formación, asumimos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD$182.2 millones con Prudential Insurance Company of America y Metropolitan Life Insurance Company, cuyos recursos se destinaron, entre otras cosas, a financiar, refinanciar, adquirir, desarrollar, construir y arrendar inmuebles industriales. Al 31 de diciembre de 2015, el Crédito Pru-Met devengó intereses a una tasa anual fija del 4.58% (cuatro punto cincuenta y ocho por ciento) sobre un tramo de USD$93.5 millones y del 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) sobre un tramo de USD$11.9 millones, ambos de los cuales vencieron el 15 de diciembre de 2016, así como a una tasa anual fija del 5.04% (cinco punto cero cuatro por ciento) sobre un tramo de USD$67.6 millones y del 4.78% (cuatro punto setenta y ocho por ciento) sobre un tramo de USD$9.2 millones, ambos de los cuales vencían el 15 de diciembre de 2018. Este crédito estaba garantizado por las 32 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor de los acreedores. El Crédito Pru-Met está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera y con respecto a las propiedades correspondientes; y (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. El contrato también nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar nuestra 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, el contrato establece, 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) procedimiento judicial que resulte en sentencia condenatoria al pago de una cantidad superior a USD$500,000; (vii) enajenación de los inmuebles materia del crédito (viii) cualquier supuesto previsto en la ERISA que pueda tener un efecto adverso significativo; o (ix) cambio de Control de las propiedades correspondientes.

El Crédito Pru-Met devengaba intereses a una tasa anual fija del 4.58% (cuatro punto cincuenta y ocho por ciento) sobre un tramo de USD$93.5 millones y del 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) sobre un tramo de USD$11.9 millones, ambos de los cuales vencieron el 15 de diciembre de 2016. Este crédito fue refinanciado el 26 de enero de 2016 a una tasa anual fija de 4.67% (cuatro punto sesenta y siete por ciento) sobre un tramo de USD$107.0 millones el cual vence el 1 de febrero de 2027. El nuevo crédito está garantizado por 20 propiedades que se financiaron con el mismo y

por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor de los acreedores. El Crédito Pru-Met está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

Adicionalmente, El Crédito Pru-Met que vencía el 15 de diciembre de 2018 y estaba garantizado por 10 propiedades, con una tasa anual fija del 5.04% (cinco punto cero cuatro por ciento) sobre un tramo de USD$67.6 millones y del 4.78% (cuatro punto setenta y ocho por ciento) sobre un tramo de USD$9.2 millones, fue refinanciado el 15 de marzo de 2018.

Crédito Revolvente

Celebraremos un contrato de crédito revolvente por USD$325.00 millones con Citibank N.A., Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple. Esta línea de crédito puede incrementarse a $475 millones de Dólares sujeto a la aprobación de los acreedores.

La vigencia del Crédito Revolvente será de tres años a partir de la fecha de cierre del contrato de Crédito Revolvente, y sujeto a una opción única para la extensión de la vigencia por un periodo adicional de un año.

El Crédito Revolvente tiene una tasa de interés LIBOR (London InterBank Offered Rate por sus siglas en inglés), más 250 puntos base; o para los casos en los que la tasa LIBOR no esté disponible o refleje el costo de fondeo, aplicará una tasa de interés base (calculada de acuerdo con la tasa publicada para dichos efectos por Citibank, N.A. en Nueva York, Nueva York) más 250 puntos base, que podrá variar dependiendo del nivel de apalancamiento o calificación crediticia de FIBRA Prologis.

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 millones de Dólares estadounidenses (con la opción de aumentarla en $150 millones de Dólares estadounidenses adicionales). La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La Línea de Crédito devenga intereses sobre la tasa LIBOR (London Inter Bank Offered Rate) más 250 puntos base para el crédito en USD y TIIE más 220 puntos base para el crédito en Pesos, sujeto a una tabla LTV y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta Línea de Crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con la opción de extenderlo dos años más, bajo la aprobación del comité.

El contrato de Crédito Revolvente contiene ciertos eventos de incumplimiento comunes para créditos de esta naturaleza, incluyendo, sin limitación, (i) que el acreditado o cualquier garante incumpla cualquier obligación de pago (principal o intereses) bajo el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (ii) si las declaraciones realizadas por el acreditado y los garantes bajo el Crédito Revolvente resultaren falsas o inexactas en cualquier aspecto relevante, sujeto a ciertos periodos de cura, (iii) el incumplimiento de ciertas obligaciones establecidas en el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (iv) ciertos incumplimientos cruzados con otras obligaciones del acreditado y o cualquiera de sus subsidiarias bajo contratos de deuda de USD$250,000,000 o más y (v) si se emite una resolución u orden en contra del acreditado o los garantes en exceso de USD$25,000,000, sujeto a ciertos periodos de cura, entre otros. En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito Revolvente, Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente de garantías en México, tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados.

Adicionalmente, el acreditado deberá mantener los siguientes índices de cobertura:

Un valor neto mínimo tangible según se determine de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos, mismo que no deberá de ser menor a U.S.$864,231,000 más 70% (setenta por ciento) del valor de flujo de efectivo neto de cualquier emisión de capital después de la fecha de cierre.
Un índice máximo de deuda a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 60% (sesenta por ciento) del total de los activos que representan las propiedades garantizando el crédito revolvente.
Un índice máximo de deuda securizada a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del total de los activos que representan las propiedades garantizando el crédito revolvente.
Un índice máximo de deuda no-securizada a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 55% (cincuenta y cinco por ciento) del total de los activos que representan las propiedades garantizando el crédito revolvente.
Un índice de cobertura mínimo de cargo por cobertura igual o mayor a 1.6;
Un índice de cobertura de servicio de deuda para los activos no hipotecados igual o mayor a 1.6;

El Crédito Revolvente está sujeto a la legislación del estado de Nueva York y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes del estado de Nueva York.

El porcentaje de los bancos que conformaran el sindicato del Crédito Revolvente y que son encabezados por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, se describen en la tabla siguiente:

| *Banco* | *Porcentaje* |
|---|---|
| Bank of America, N.A. | 16.875% |
| HSBC Bank USA, N.A. | 14.625% |
| BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer | 14.625% |
| Citibank, N.A., International Banking Facility | 10.625% |
| JPMorgan Chase Bank, N.A. | 8.750% |
| The Bank of Nova Scotia | 8.750% |
| Banco Nacional de Mexico, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex | 6.250% |
| Sumitomo Mitsui Banking Corporation | 5.625% |
| Credit Suisse AG | 5.625% |
| Mega International Commercial Bank Co., Ltd. Los Angeles Branch | 4.500% |
| Barclays Bank PLC | 3.750% |
| **TOTAL** | **100.000%** |

Crédito Senior a Largo Plazo sin Garantía

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso $290.0 millones de dólares estadounidenses ($5,473.1 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Este préstamo tiene vencimiento el 6 de febrero de 2023 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 235 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para liquidar el préstamo con Citibank, N.A. (“Citibank purchase (No garantizado) #1”) por $255.0 millones de dólares estadounidenses (4,866.0 millones de pesos). FIBRAPL reconoció una pérdida debido a la extinción de la deuda por $0.8 millones de dólares estadounidenses ($15.7 millones de pesos mexicanos). El préstamo fue usado para pagar $35.0 millones de dólares estadounidenses ($667.9 millones de pesos) de la línea de crédito existente.

Adicionalmente, el acreditado deberá mantener los siguientes índices de cobertura:

Un valor neto mínimo tangible según se determine de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos, mismo que no deberá de ser menor a U.S.$864,231,000 más 70% (setenta por ciento) del valor de flujo de efectivo neto de cualquier emisión de capital después de la Fecha de Cierre.

Un índice máximo de deuda a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 60% (sesenta por ciento) del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.

Un índice máximo de deuda securizada a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.

Un índice máximo de deuda no-garantizada a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 55% (cincuenta y cinco punto por ciento) del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.Un índice de cobertura mínimo de cargo por cobertura igual o mayor a 1.6;

Un índice de cobertura de servicio de deuda para los activos no hipotecados igual o mayor a 1.6;

El Contrato está sujeto a la legislación del estado de Nueva York y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes del estado de Nueva York.

El porcentaje de los bancos que conformaran el sindicato del Crédito Revolvente y que son encabezados por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, se describen a continuación:

| *Banco* | *Porcentaje* |
|---|---|
| Banco Nacional de Mexico, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex | 19.608% |
| HSBC Bank USA, N.A. | 19.608% |
| Sumitomo Mitsui Banking Corporation | 19.608% |
| The Bank of Nova Scotia | 19.608% |
| BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer | 19.608% |
| Mega International Commercial Bank Co., Ltd. Los Angeles Branch | 1.961% |
| **TOTAL** | **100.000%** |

Crédito Senior #2 a Largo Plazo sin Garantía

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL tenía un préstamo a largo plazo sin garantía de US$225 millones con un grupo de bancos globales. La fecha de vencimiento de dicho préstamo es el 15 de marzo de 2022, incluyendo una extensión de 12 meses a opción de FIBRA Prologis.

El contrato tiene una tasa de interés LIBOR (London InterBank Offered Rate por sus siglas en inglés), más 245 puntos base; o para los casos en los que la tasa LIBOR no esté disponible o refleje el costo de fondeo, aplicará una tasa de interés base (calculada de acuerdo con la tasa publicada para dichos efectos por Citibank, N.A. en Nueva York, Nueva York) más 245 puntos base, que podrá variar dependiendo del nivel de apalancamiento o calificación crediticia de FIBRA Prologis.

Adicionalmente, el acreditado deberá mantener los siguientes índices de cobertura:

Un valor neto mínimo tangible según se determine de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos, mismo que no deberá de ser menor a U.S.$1,033,364,000 más 70% (setenta por ciento) del valor de flujo de efectivo neto de cualquier emisión de capital después de la Fecha de Cierre.

Un índice máximo de deuda a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 60% (sesenta por ciento) del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.

Un índice máximo de deuda securizada a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.

Un índice máximo de deuda no-garantizada a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 55% (cincuenta y cinco punto por ciento) del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.Un índice de cobertura mínimo de cargo por cobertura igual o mayor a 1.6;

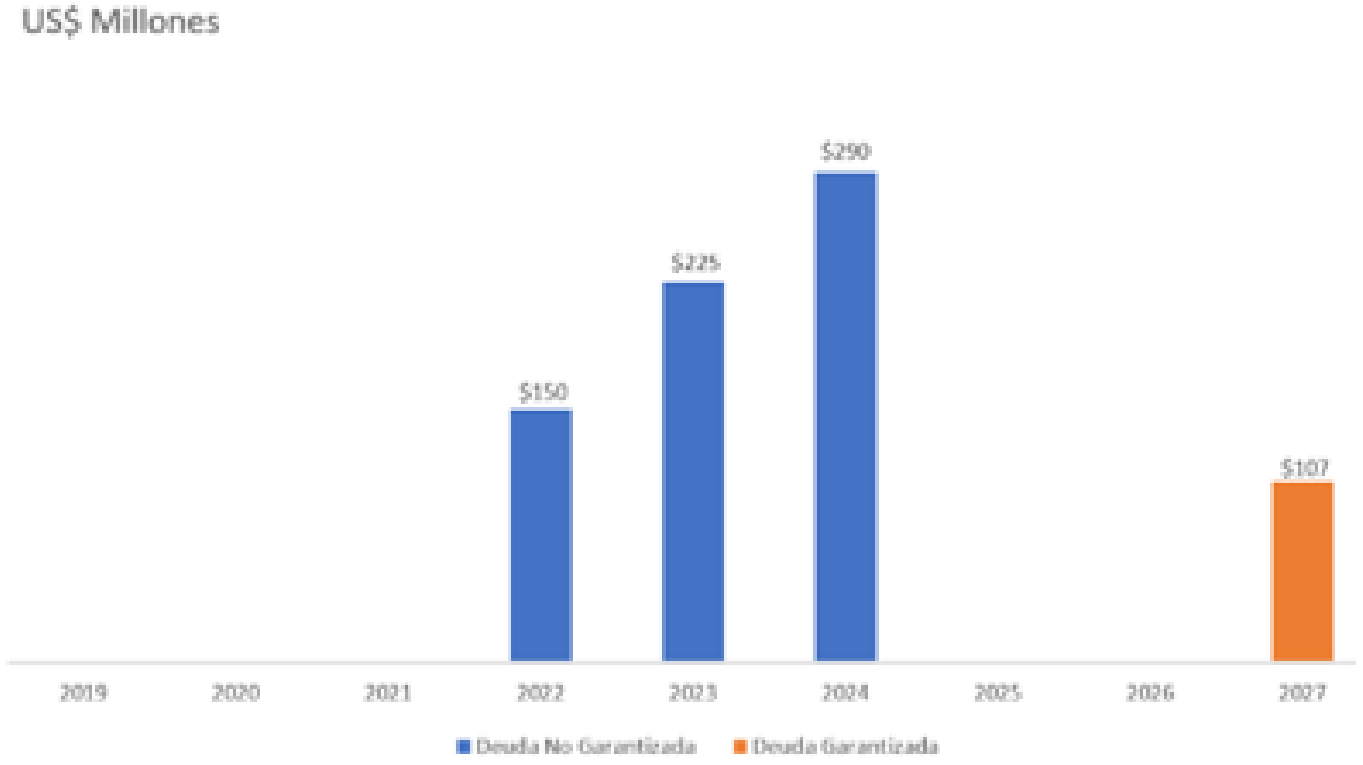
Un índice de cobertura de servicio de deuda para los activos no hipotecados igual o mayor a 1.6;El Contrato está sujeto a la legislación del estado de Nueva York y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes del estado de Nueva York.

El porcentaje de los bancos que conformaran el sindicato del Crédito Revolvente y que son encabezados por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, se describen a continuación:

| *Banco* | *Porcentaje* |
|---|---|
| Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex | 12.222222222% |
| Bank of America, N.A. | 12.222222222% |
| Industrial and Commercial Bank of China Limited, Dubai (DIFC) Branch | 10.000000000% |
| The Bank of Nova Scotia | 10.000000000% |
| Banco Nacional de Comercio Exterior, SNC | 10.000000000% |
| BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer | 9.111111111% |
| HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC | 9.111111111% |
| JPMorgan Chase Bank, N.A. | 9.111111111% |
| Sabcapital, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. | 9.111111111% |
| Sumitomo Mitsui Banking Corporation | 9.111111111% |
| **TOTAL** | 100.000000000% |

Perfil de Vencimiento de Deuda / Tasa de Interés

A continuación, se presenta una representación gráfica de nuestro perfil de vencimiento de la deuda.




El promedio de la tasa de interés promedio ponderada es de 4.5% (cuatro punto uno por ciento), asimismo, el promedio ponderado de vencimiento de deuda es de aproximadamente 3.8 años.

| | Denominación | Fecha de vencimiento | Tasa | Al 31 de diciembre de 2019 | | Al 31 de diciembre de 2018 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos |
| Citibank (No garantizado) #1 | Dólares estadounidenses | 18 de diciembre de 2020 | LIBOR+ 245bps | - | $ - | 255,000 | $ 5,012,433 |
| Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado) | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022 | LIBOR + 250bps | - | - | 105,000 | 2,063,943 |
| Citibank (No garantizado) #2 | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022 | LIBOR+ 245bps | 150,000 | 2,830,905 | 150,000 | 2,948,490 |
| Citibank (No garantizado) #3 | Dólares estadounidenses | 15 de marzo de 2023 | LIBOR+ 245bps | 225,000 | 4,246,358 | 225,000 | 4,422,735 |
| Citibank (No garantizado) #4 | Dólares estadounidenses | 6 de febrero de 2024 | LIBOR+ 235bps | 290,000 | 5,473,083 | - | - |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2026 | 4.67% | 53,500 | 1,009,689 | 53,500 | 1,051,628 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2026 | 4.67% | 53,500 | 1,009,689 | 53,500 | 1,051,628 |
| | | | 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 |

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Los comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación deben leerse en conjunto con los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual, incluyendo las Notas a los mismos se presentan en la sección 2, inciso d), subinciso (ii) “Resumen de la Administración”. La información financiera incluida en el siguiente análisis está preparada de conformidad con IFRS. Dichas políticas se están de conformidad con IFRS emitidas por el IASB. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, por los años terminados en esas fechas, adjuntos han sido preparados de conformidad con las IFRS. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de riesgo”, antes de evaluar nuestro Fideicomiso y nuestro negocio.

## Resultados de la operación del fideicomiso:

Panorama general

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Somos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis, Inc. Prologis Inc., es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York. Las propiedades integrantes del Portafolio Actual consisten en 191 propiedades destinados a las industrias manufacturera y de logística en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país y tenemos una ARB total de 34.9 millones de pies cuadrados. Al 31 de diciembre de 2019, el índice de ocupación promedio de los inmuebles integrantes del Portafolio Actual era de 97.6% (noventa y siete punto cuatro por ciento) y ningún cliente representaba más del del 4.0% (cuatro por ciento) de nuestra ARB total. Aproximadamente el 65.2% (sesenta y cinco punto dos por ciento) del portafolio de inmuebles de Prologis en México en términos de ARB estaba ubicado en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 34.8% (treinta y cuatro punto ocho por ciento) estaba ubicado en mercados regionales representados por los principales mercados manufactureros de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de diciembre de 2019 tenían una vigencia restante promedio de 38 meses. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el del 67.1% (sesenta y siete punto uno por ciento) de nuestros ingresos por arrendamiento, en términos de Renta Neta Efectiva estaban denominados en Dólares. Para más información sobre los resultados de la operación, referirse al Resumen de la Administración.

La siguiente tabla contiene un resumen de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial que estaban administradas por Prologis al final de cada uno de los años indicados.

| Al 31 de diciembre | No. de propiedades | Pies cuadrados en miles (aprox) | Índice de ocupación al final del año |
|---|---|---|---|
| 2019 | 191 + un patio intermodal | 34,898 | 98% |
| 2018 | 200 + un patio intermodal | 36,000 | 97% |
| 2017 | 196 + un patio intermodal | 34,600 | 97% |
| 2016 | 194 + un patio intermodal | 34,170 | 97% |
| 2015 | 188 + un patio intermodal | 32,396 | 96% |
| 2014 | 184 | 31,530 | 96% |

Presentación de información financiera

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 críticos - La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y estimaciones, pudiendo producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente.

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

i. 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.

Factores que influyen en nuestros resultados de operación

Referirse a página 114 al Resumen de la Administración.

Ingresos por arrendamiento

Nuestros ingresos se derivan principalmente de las rentas recibidas de conformidad con los Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros clientes. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestras propiedades depende principalmente de nuestra capacidad para mantener los niveles de ocupación de las propiedades que actualmente están arrendadas, así como para arrendar el espacio que actualmente se encuentra disponible y el que se vuelva disponible como resultado de la terminación de los Contratos de Arrendamiento o la ampliación y el desarrollo de propiedades. El monto de nuestros ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas pagaderas por nuestros clientes de conformidad con sus contratos y para mantener o incrementar los precios de las rentas de nuestras propiedades. La mayoría de nuestros contratos están sujetos a ajustes con base en la inflación o a aumentos contractuales. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros clientes o en las zonas geográficas donde se ubican nuestras propiedades, también pueden afectar nuestros ingresos por arrendamiento durante períodos futuros. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el del 67.1% (sesenta y siete punto uno por ciento) de nuestros ingresos por arrendamiento estaba denominado en Dólares en términos de Renta Neta Efectiva y se convierte a Pesos utilizando el promedio de los tipos de cambio de cierre de mes durante el período aplicable y, por tanto, las fluctuaciones en el valor del Peso con relación al Dólar también afectan nuestros ingresos por arrendamiento reportados.

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Nuestra capacidad para volver a arrendar los inmuebles cuyos contratos se encuentran por vencer que está influenciada por la situación económica y la competencia en los mercados donde operamos y la deseabilidad de nuestras propiedades en lo individual, afectarán nuestros resultados de operación. Al 31 de diciembre de 2019, los Contratos de Arrendamiento que vencerán en 2020 representaban aproximadamente el 18.97% (dieciocho punto noventa y siete por ciento de nuestra ARB total; y los Contratos de Arrendamiento que vencerán en el 2021 representaban aproximadamente el 15.23% (quince punto veintitrés por ciento) de nuestra ARB total.

Situación del mercado

Los cambios positivos o negativos en la situación de los mercados donde operamos afectan nuestro desempeño en general. Las futuras desaceleraciones económicas o regionales que afecten a dichos mercados, o las desaceleraciones en los mercados inmobiliarios que afecten tanto nuestra capacidad para renovar nuestros contratos o re-arrendar nuestros inmuebles industriales, así como la capacidad de nuestros clientes para satisfacer sus obligaciones contractuales, como es el caso de los incumplimientos en el pago de rentas o la quiebras de dichos clientes, pueden afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener o incrementar los precios de las rentas de nuestras propiedades y pueden afectar en valor de las mismas.

Efecto de las Operaciones de Formación y estatus de FIBRA pública

Hemos celebrado un contrato con nuestro Administrador, en virtud del cual pagaremos honorarios al mismo. Los resultados de operación históricos incluidos más adelante no reflejan ningún pago de honorarios, pero reflejan las comisiones de administración efectivamente pagados a Prologis durante los períodos presentados. En términos de nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir ciertos honorarios de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso- (d) Contratos y Acuerdos Relevantes– (ii) Contrato de Administración—Honorarios”. Asimismo, como resultado de las Operaciones de Formación y con el fin de mantener la calificación de FIBRA, incurriremos en gastos relacionados con nuestras prácticas de gobierno, la revelación de información y el cumplimiento de diversas disposiciones de la legislación en materia de valores. Por las razones antes descritas, los resultados de operación analizados más adelante pueden diferir parcialmente de los resultados de operación reales obtenidos durante los períodos correspondientes y no necesariamente son indicativos de los resultados de operación que esperamos lograr en el futuro.

Efecto de las fluctuaciones cambiarias

Nuestra información financiera está expresada en Pesos. Sin embargo, en virtud de que la mayor parte de las operaciones celebradas dentro del curso habitual del negocio de nuestro fideicomiso incluyendo los Contratos de Arrendamiento, los contratos de crédito y las inversiones en propiedades están denominadas en Dólares, nuestra moneda funcional es el Dólar. Los gastos denominados en Pesos se convierten a Dólares al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración de la operación correspondiente (que puede ser un tipo de cambio promedio para el período). Posteriormente, las partidas de ingresos y gastos se convierten de Dólares a Pesos al tipo de cambio promedio del período respectivo. Como resultado de ello, las fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar afectan nuestros resultados de operación.

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 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Dolares estadounidenses vs pesos mexicanos | 18.8727 | 19.6566 | 19.7354 |
| Promedio por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 | 19.2597 | 19.2378 | 18.9214 |

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.

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

Al 31 de diciembre de 2019 FIBRAPL obtuvo una utilidad cambiaria neta por $15,424.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Históricamente, las operaciones de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial se han financiado con recursos generados a nivel interno, aportaciones de capital y préstamos bancarios.

Nuestras necesidades de liquidez a corto plazo estarán relacionadas principalmente con el servicio de nuestra deuda, el pago de Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs y ciertos gastos de operación y otros gastos imputables directamente a nuestras propiedades, incluyendo las inversiones de capital en mejoras, las comisiones por arrendamiento, los honorarios pagaderos de conformidad con nuestro Contrato de Administración, los gastos administrativos y generales, los impuestos y cualesquiera inversiones de capital previstas o imprevistas. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a corto plazo con el efectivo generado por nuestras operaciones, con una porción de los recursos que recibimos como resultado de la oferta global y con disposiciones a cuenta de nuestro Crédito Revolvente.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo están relacionadas principalmente con la adquisición, renovación y ampliación de propiedades, el pago de nuestra deuda a su vencimiento y otras inversiones de capital no recurrentes que nos veamos en la necesidad de efectuar periódicamente. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de varias fuentes de capital, incluyendo el efectivo generado por nuestras operaciones, disposiciones a cuenta de nuestro Crédito Revolvente, la contratación de deuda adicional y la Emisión de valores de deuda y capital.

Inversiones de capital

Los gastos que ocasionan un aumento en el valor de las propiedades para fines de inversión o en los flujos de efectivo futuros, se reconocen como inversiones de capital.

Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, llevamos a cabo inversiones de capital por un monto agregado de USD$5.1 millones (Ps. 96.3 millones).

Operaciones no reflejadas en el balance

A la fecha de este Reporte Anual no existía ninguna operación relacionada con las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Actual que no esté registrada en el balance general de las mismas.

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, 2018 y 2017, 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 |
| **31 de diciembre de 2017** | | | | |
| Cuentas por pagar | $ 112,875 | $ - | $ - | $ 112,875 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas | 98,895 | - | - | 98,895 |
| Principal de la deuda a largo plazo | 34,241 | 14,954,362 | - | 14,988,603 |
| Intereses | 469,507 | 847,355 | 196,693 | 1,513,555 |
| Depósitos en garantía | - | 209,686 | 82,154 | 291,840 |

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:

| | Al 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | 2019 | 2018 | 2017 |
| **Activos** | | | |
| Efectivo | $ 104,830 | $ 213,963 | $ 170,354 |
| Cuentas por cobrar | 36,877 | 51,323 | 19,608 |
| Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agre | - | 124,632 | 23,782 |
| Pagos anticipados | 259 | 668 | 480 |
| | **141,966** | **390,586** | **214,224** |
| **Pasivos** | | | |
| Cuentas por pagar | 51,926 | 96,302 | 67,574 |
| IVA por pagar | 356 | - | - |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | - | 52,476 | 970 |
| Depósitos en garantía | 50,862 | 45,213 | 31,263 |
| | **103,144** | **193,991** | **99,807** |
| Posición en moneda extranjera | $ 38,822 | $ 196,595 | $ 114,417 |

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, 2018 y 2017, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple net", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al

adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 97.6%, 97.4%, 97.3% respectivamente.

## Control Interno del fideicomiso:

Los controles internos de Prologis para la generación de la información financiera son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros de FIBRA Prologis por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018. El objetivo de dichos controles es contribuir a que se registren fielmente, bajo las normas financieras internacionales ("IFRS"), las transacciones realizadas, así como proporcionar una seguridad razonable en relación con la prevención o detección de errores que pudieran tener un impacto material en los estados financieros anuales. Dichos controles están basados en los criterios y políticas delineados por la Dirección de Prologis, correspondiendo a la Dirección la responsabilidad de mantenerlos efectivos.

Dadas las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno, pueden producirse errores, irregularidades o fraudes que pueden no ser detectados. Igualmente, la proyección a periodos futuros de la evaluación del control interno está sujeta a riesgos, tales como que dichos controles internos resulten inadecuados a consecuencia de cambios futuros en las condiciones aplicables, o que se pueda reducir en el futuro el nivel de cumplimiento de las políticas o procedimientos establecidos.

En nuestra opinión, FIBRA Prologis mantiene, al 31 de diciembre de 2019, en todos los aspectos significativos, controles internos efectivos sobre la generación de la información financiera contenida en los estados financieros elaborados conforme a las Normas y Procedimientos adoptadas por FIBRA Prologis, los cuales están basados en los criterios y políticas definidos por la Dirección de Prologis.

## Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Políticas contables significativas de nuestro Fideicomiso

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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;

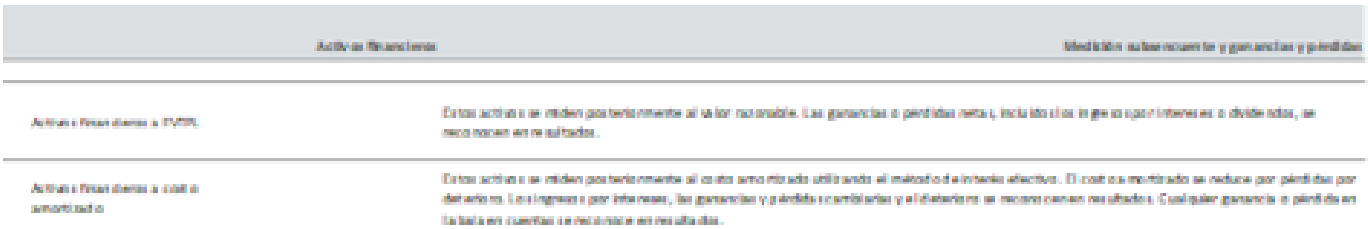
términos que pueden ajustar la tasa cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

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



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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

# [428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

## Información financiera seleccionada de la administración interna:

No aplica.

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administracion Interna:

No aplica.

## Resultados de la operación de la administración interna:

No aplica.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

No aplica.

# [432000-NBIS3] Anexos

| | |
|---|---|
| **Estados Financieros (Dictaminados):** | |
| **Información adicional:** | |

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

# DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros dictaminados de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso", antes Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 12 de febrero de 2020 y 4 de marzo de 2019 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados."

**KPMG Cárdenas Dosal, S.C.**

C. P. C. Alberto Vazquez Ortiz
Socio

C. P. C. Manuel Jiménez Lara
Representante legal

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, México a 23 de abril de 2020

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

De conformidad con el artículo 39 de las *"Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores", publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso", antes Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) incluya como anexos en el reporte anual que presenta por el año 2019 ("Reporte Anual"), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 12 de febrero de 2020, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) con fecha 4 de marzo de 2019 sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas, (los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz
Socio

C. P. C. Manuel Jiménez Lara
Representante legal

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, México, a 23 de abril de 2020.

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

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 14179 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

*Artículo 4.*

(i) Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"), la cual fue contratada por el Fideicomiso para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. La Firma se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.

(ii) Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son: el del Contador Público 18343 expedido el 14 de abril de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

(iii) Cuento con experiencia profesional de más de diez años en labores de auditoría externa.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

*Artículo 5.*

i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.

ii. No he sido expulsado ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

iii. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.

iv. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.

v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.

vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo del Fideicomiso o, en su caso, de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.

vii. No tengo litigio alguno pendiente con el Fideicomiso o, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría del Fideicomiso por dos años, y que KPMG ha auditado a el Fideicomiso también por seis años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información del Comité Técnico, los Fideicomitentes, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz
Socio de auditoría

Actinver

Ciudad de México, a 27 de abril de 2020

**EL FIDUCIARIO**

**BANCO ACTINVER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 1721 ("FIBRA PROLOGIS") CON CLAVE DE PIZARRA FIBRAPL14**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Fiduciario preparó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del Administrador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Reporte Anual del Fideicomiso 1721 al 31 de diciembre 2019.
FIBRA PROLOGIS

Lic. Oscar Mejía Reyes
Delegado Fiduciario

Lic. Víctor Manuel Pérez Lima
Delegado Fiduciario

**EL REPRESENTANTE COMÚN**

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero**

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Reporte Anual F/1721 al 31 de diciembre 2019.
FIBRAPL 14

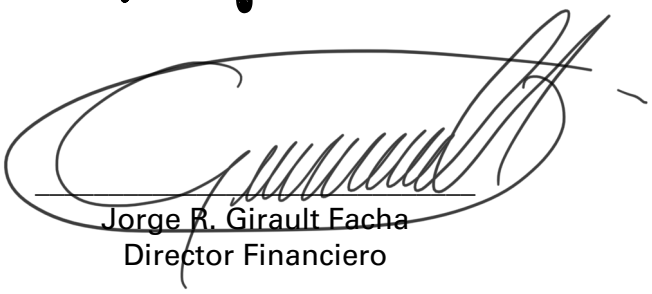
Lic. Araceli Uribe Bárcenas
Apoderado

**EL FIDEICOMITENTE**

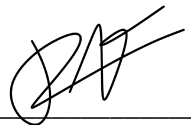
**PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenido en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenta información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Luis E. Gutiérrez Guajardo
Director General



Jorge R. Girault Facha
Director Financiero



Mariano Riva Palacio Leal
Director Jurídico

Ciudad de México, a 23 de abril de 2020

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.
Presente:

Estimados Señores:

En relación con el Reporte Anual de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso", antes Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, que en cumplimiento con el título cuarto, artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales"), será presentado ante la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. y que deberá proporcionarse a la Comisión Nacional Bancaria de Valores ("CNBV") y al público inversionista en general a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información, afirmamos a nuestro leal saber y entender lo siguiente:

- Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de la presente carta, no han ocurrido eventos por los que se requiera ajustar los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros de 2019"), o que requieran revelarse en los mismos, para que presenten razonablemente la situación financiera, los resultados, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera.

- Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de la presente carta, no han ocurrido eventos por los que se requiera ajustar los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros de 2018", que conjuntamente con los Estados Financieros de 2019, se denominan, los "Estados Financieros"), o que requieran revelarse en los mismos, para que presenten razonablemente la situación financiera, los resultados, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

- Hemos puesto a su disposición todas las minutas correspondientes a las Asambleas de Fideicomitentes, juntas de Comité Técnico y Comité de Auditoría, y, en su caso,

resúmenes de resoluciones adoptadas por las cuales no se han preparado las minutas correspondientes.

- La información financiera contenida en el Reporte Anual proviene de los registros contables del Fideicomiso, los cuales están sujetos al control interno mantenido de forma regular.

- No tenemos conocimiento de inconsistencias entre la información contenida en el Reporte Anual y los Estados Financieros.

- Entendemos que sus procedimientos relativos al análisis de eventos posteriores, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, con relación a los informes que emitieron sobre los Estados Financieros que se incluyen como anexo en el Reporte Anual, han sido efectuados hasta la fecha de la presente carta, lo anterior para estar en posibilidad de emitir la Declaratoria establecida por el Artículo 33 de las Disposiciones Generales, en los términos requeridos por la CNBV, la cual forma parte del Reporte Anual. Por lo anterior, es de nuestro conocimiento y entendemos que ustedes no efectuaron procedimientos adicionales con posterioridad a la fecha de la presente carta.

- La información financiera que contiene el Reporte Anual cumple con todos los requerimientos de las Disposiciones Generales que le son aplicables.

- El Fideicomiso se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de los valores que ha emitido.

- No tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Reporte Anual y que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Confirmamos que hemos revisado y somos responsables de toda la información que se incluye en el Reporte Anual, de acuerdo con lo establecido en las Disposiciones Generales y en la Ley del Mercado de Valores.

Finalmente, reconocemos que las observaciones que nos hicieron, que no quedaron reflejadas en el Reporte Anual, no fueron atendidas puesto que consideramos que las revelaciones incluidas son suficientes y no inducen a error a los inversionistas, por lo que en su caso asumimos los riesgos y consecuencias que deriven de ello.

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

Luis Enrique Gutierrez Guajardo
Director General

Jorge Roberto Girault Facha
Director Financiero

Ciudad de México, 30 de abril de 2020

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
en su carácter de fiduciario de Fideicomiso Irrevocable 1721
(FIBRA **PRO**LOGIS)
Montes Urales 540 3er Piso,
Col. Lomas de Chapultepec,
C.P. 11000, Ciudad de México

Atención: Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable
número 1721 (FIBRA PROLOGIS)

En mi carácter de representante legal de Prologis Property México, S.A. de C.V. administrador del fideicomiso creado bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 1721 celebrado originalmente con fecha 13 de agosto de 2013 (según el mismo ha sido o sea modificado, adicionado o remplazado de tiempo en tiempo, en adelante, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), conocido como FIBRA **PRO**LOGIS, por medio de la presente, ("FIBRAPL 14") instruye a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de fiduciario, en seguimiento del Convenio de Sustitución de Institución Fiduciara celebrado el 14 de diciembre de 2017, publicar el Reporte Anual en el formato XBRL en el portal del EMISNET y STIV de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs") identificados con clave de pizarra "FIBRAPL 14", el 30 de abril de 2020.

Prologis Property México, S.A. de C.V., como administrador del Fideicomiso Irrevocable número 1721, conocido como FIBRA **PRO**LOGIS.

Jorge Roberto Girault Facha
Apoderado

**FIDEICOMITENTE**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimientos de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Prologis Property México, S.A. de C.V.

Luis E. Gutierrez Guajardo
Director General

Prologis Property México, S.A. de C.V.

Jorge R Girault Facha
Director Financiero

Prologis Property México, S.A. de C.V.

Mariano Riva Palacio Leal
Director Jurídico

Estados Financieros (Dictaminados)

FIBRA PROLOGIS®

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

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

# 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.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

| 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 |
| 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.<br><br>Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos de valuadores externos.<br><br>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.<br><br>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. | Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:<br><br>• 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.<br><br>• 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.<br><br>• 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.<br><br>• 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.<br><br>• 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.

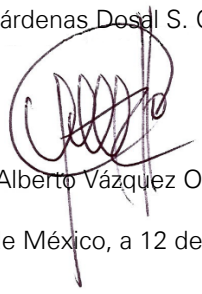
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de 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 Dosal S. C.



C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

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 compañias 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:** | | | |
| *Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:* | | | |
| Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | | 1,453,670 | 142,158 |
| *Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:* | | | |
| 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 intéres | | - | (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 intéres | | - | (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

| | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| En miles de pesos mexicanos | 2019 | 2018 |
| **Actividades de operación:** | | |
| Utilidad neta del periodo | $ 2,159,193 | $ 2,972,203 |
| *Ajustes por:* | | |
| 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 | - |
| *Cambios en:* | | |
| 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 destinen 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:** | | | | | |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 29-octubre-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | $ 190.5 | $ 10.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 29-julio-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 190.7 | 10.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 24-abril-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 246.2 | 13.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 14-marzo-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 135.3 | 7.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 6-febrero-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 305.3 | 16.0 |
| Citibank (Unsecured) #4 | 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:** | | | | | |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 29-noviembre-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | $ 196.1 | $ 10.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 15-agosto-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 195.7 | 10.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 29-mayo-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 57.5 | 3.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 8-mayo-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 190.5 | 10.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 10-abril-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 132.5 | 7.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 28-marzo-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 869.4 | 45.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 28-marzo-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 251.2 | 13.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 6-marzo-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 57.8 | 3.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 28-febrero-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 249.9 | 13.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 25-febrero-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 134.0 | 7.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 11-febrero-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 38.2 | 2.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 6-febrero-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 667.9 | 35.0 |
| Citibank (Unsecured) #1 | 6-febrero-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +245bps | 4,866.0 | 255.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 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 Maria 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 estadounideses | Pesos mexicanos por CBFI | Dórales 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 críticos** - La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y estimaciones, pudiendo producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente.

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

**i. 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 subsencuente 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 mas 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 nota14.

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%<br>Promedio ponderado 8.9% | Del 7.0% al 10.0%<br>Promedio ponderado 7.6% |
| Tasas de capitalización ajustadas por riesgo | Del 6.8% al 9.8%<br>Promedio ponderado 7.5% | Del 6.8% al 9.8%<br>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:

| | Por el año terminado al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | 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:

| | Por el año terminado al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | 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:

| | | | | | Al 31 de diciembre de 2019 | | Al 31 de diciembre de 2018 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Párrafo | Denominación | Fecha de vencimiento | Tasa | 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

| | Transacciones que requirieron efectivo | | | | | Transacciones que no requirieron efectivo | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | Saldo inicial | Disposiciones de préstamos a largo plazo | (Pagos de préstamo a largo plazo) | (Intereses pagados) | Totales de transacciones en efectivo | Amortizaciones | Revaluación y otros | Al 31 de diciembre de 2019 |
| 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 prestamos detallados en la tabla anterior también incluyen las siguientes condiciones:

a. 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 sobra 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 ($5,473.1millones 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 CBFI emitidos con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 2 de julio del 2019.

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

La integración de los CBFI se presenta a continuación:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | |
|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | 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:

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | 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:

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| tipo de cambio | 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.

| | Al 31 de diciembre de 2019 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo en libros | | | | Valor razonable | | | |
| en miles de pesos mexicanos | 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 vurvas de interés libre de riesgo en dólares estadounidenses para descontarlos.*

| | Al 31 de diciembre de 2018 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo en libros | | | | Valor razonable | | | |
| en miles de pesos mexicanos | 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 | $ 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 $1M SMP para la estimación del componente variable de dichos flujos y vurvas 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:

| | Por el año terminado al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | 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.

| | | | | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|---|---|---|
| Institución financiera | Fecha efectiva | Fecha de vencimiento | Valor teórico* | 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.

| | | | | | | Valor de mercado al 31 de diciembre de 2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fecha de inicio | Fecha de termino | Fecha de liquidación | Tipo de cambio pactado | Valor razonable | Miles de pesos mexicanos | 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 perdida 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.

* * * * * * * * * *

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

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

## Estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años terminados en esas fechas

# Contenido

Página

| | |
|---|---|
| Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros | 2 - 5 |
| Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 | 6 |
| Estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 | 7 |
| Estados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 | 8 |
| Estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 | 9 |
| Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas | 10 - 47 |

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

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

*(Miles de pesos mexicanos)*

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros de 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

| Valuación de las propiedades de inversión ($45,727,051) | |
|---|---|
| Ver notas 3(m) y 13 a los estados financieros. | |
| **La cuestión clave de auditoría** | **De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría** |
| Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión representan el 96% de los activos totales en el estado de posición financiera e incluyen la inversión en naves industriales.<br><br>Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos de valuadores externos.<br><br>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.<br><br>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. | Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:<br><br>• Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación de los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.<br><br>• 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.<br><br>• 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.<br><br>• Verificamos la razonabilidad de los flujos de efectivo proyectados y, mediante la participación de nuestros especialistas, evaluamos la metodología de valuación utilizada y las tasas de descuento y capitalización utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.<br><br>• 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 2018 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 el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

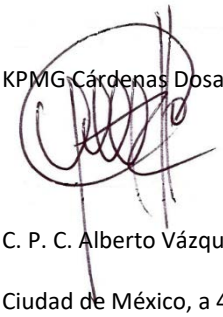
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

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

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

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

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



KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 4 de marzo de 2019.

# Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

| en miles de pesos mexicanos | Nota | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|---|
| **Activo** | | | |
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo | | $ 339,276 | $ 371,364 |
| Cuentas por cobrar | 9 | 66,167 | 44,220 |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar | 10 | 171,082 | 73,553 |
| Pagos anticipados | 11 | 2,160 | 1,600 |
| Activos destinados para venta | 12 | 1,230,502 | - |
| | | 1,809,187 | 490,737 |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | 13 | 45,727,051 | 43,932,382 |
| Swaps de tasa de interés | 20 | 77,201 | 84,319 |
| Otros activos | 3k | 47,713 | 45,240 |
| | | 45,851,965 | 44,061,941 |
| **Total de activo** | | **$ 47,661,152** | **$ 44,552,678** |
| **Pasivo y capital contable** | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | |
| Cuentas por pagar | | $ 121,559 | $ 112,875 |
| Cuentas por pagar compañias afiliadas | 19 | 52,476 | 98,895 |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 14 | 23,726 | 21,847 |
| Pasivos relacionados con activos destinados para venta | 12 | 6,815 | - |
| | | 204,576 | 233,617 |
| Pasivos a largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo | 14 | 16,464,638 | 14,893,139 |
| Depósitos en garantía | 3n | 292,761 | 291,840 |
| | | 16,757,399 | 15,184,979 |
| Total pasivo | | 16,961,975 | 15,418,596 |
| Capital: | | | |
| Tenedores de CBFI | 15 | 13,952,327 | 13,746,963 |
| Otras cuentas de capital y utilidades retenidas | | 16,746,850 | 15,387,119 |
| Total de capital | | 30,699,177 | 29,134,082 |
| **Total de pasivo y capital** | | **$ 47,661,152** | **$ 44,552,678** |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

| en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI | Nota | Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | |
| Ingresos por arrendamientos | 3d | $ 3,279,632 | $ 3,125,381 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 3d | 335,639 | 310,430 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 3d | 58,212 | 67,567 |
| | | 3,673,483 | 3,503,378 |
| **Costos y gastos** | | | |
| Gastos de operación: | | | |
| Operación y mantenimiento | | 203,211 | 189,221 |
| Servicios públicos | | 55,833 | 46,742 |
| Honorarios de administración de propiedades | 19 | 109,224 | 103,715 |
| Impuesto predial | | 67,058 | 69,327 |
| Gastos de operación no recuperables | | 38,548 | 51,837 |
| | | 473,874 | 460,842 |
| **Utilidad bruta** | | **3,199,609** | **3,042,536** |
| (Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión | 13 | (1,074,444) | 284,352 |
| Comisión por administración de activos | 19 | 328,175 | 306,980 |
| Cuota por incentivo | 19 | 205,364 | 139,162 |
| Honorarios profesionales | | 52,125 | 98,085 |
| Costos financieros | 14 | 699,747 | 593,362 |
| Utilidad por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta | | (4,027) | (35,941) |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito | | 29,566 | 24,685 |
| Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria | 20 | 6,159 | - |
| Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria | 20 | 9,100 | 21,255 |
| (Utilidad) pérdida cambiaria, neta | | (37,502) | 24,299 |
| Otros gastos generales y administrativos | | 13,143 | 18,336 |
| | | 227,406 | 1,474,575 |
| **Utilidad neta** | | **2,972,203** | **1,567,961** |
| **Otros resultados integrales:** | | | |
| *Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:* | | | |
| (Utilidad) pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | | 142,158 | 1,273,795 |
| *Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:* | | | |
| Pérdida (utillidad) no realizada en swaps de tasa de interés | 20 | 9,271 | (42,047) |
| | | 151,429 | 1,231,748 |
| **Utilidad integral del período** | | **$ 2,820,774** | **$ 336,213** |
| **Utilidad por CBFIs** | **8** | **$ 4.63** | **$ 2.46** |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

| En miles de pesos mexicanos | Capital de los tenedores de CBFI | Otras cuentas de capital | Resultados acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero de 2017 | $ 14,313,287 | $ 10,605,719 | $ 5,146,619 | $ 30,065,625 |
| Disminuciones de capital | (705,486) | - | - | (705,486) |
| Dividendos | - | - | (701,432) | (701,432) |
| CBFIs emitidos | 139,162 | - | - | 139,162 |
| Utilidad integral: | | | | |
| Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | - | (1,273,795) | - | (1,273,795) |
| Utilidad no realizada en swaps de tasa de intéres | - | 42,047 | - | 42,047 |
| Utilidad neta | - | - | 1,567,961 | 1,567,961 |
| (Pérdida) utilidad integral neta | - | (1,231,748) | 1,567,961 | 336,213 |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2017** | **$ 13,746,963** | **$ 9,373,971** | **$ 6,013,148** | **$ 29,134,082** |
| Dividendos | - | - | (1,461,043) | (1,461,043) |
| CBFIs emitidos | 205,364 | - | - | 205,364 |
| Utilidad integral: | | | | |
| Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | - | (142,158) | - | (142,158) |
| Pérdida no realizada en swaps de tasa de intéres | - | (9,271) | - | (9,271) |
| Utilidad neta | - | - | 2,972,203 | 2,972,203 |
| (Pérdida) utilidad integral neta | - | (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** |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Estados de flujo de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

| En miles de pesos mexicanos | Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| **Actividades de operación:** | | |
| Utilidad neta del periodo | $ 2,972,203 | $ 1,567,961 |
| *Ajustes por:* | | |
| (Ganancia) pérdida por valuación de propiedades de inversión | (1,074,444) | 284,352 |
| Cuota por incentivo | 205,364 | 139,162 |
| Reserva para cuentas incobrables | 12,120 | 29,198 |
| Costos financieros | 699,747 | 593,362 |
| Ganancia neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo | (4,027) | (35,941) |
| Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria | 6,264 | - |
| Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria | 8,995 | 21,255 |
| (Ganancia) pérdida cambiaria no realizada, neta | (34,996) | 26,544 |
| Nivelación de renta | (61,273) | (45,273) |
| Instrumentos de tipo de cambio | (15,255) | - |
| *Cambios en:* | | |
| Cuentas por cobrar | (34,067) | (22,961) |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por recuperar | (97,529) | 67,795 |
| Pagos anticipados | (560) | 1,365 |
| Otros activos | (2,473) | (1,487) |
| Cuentas por pagar | 8,684 | 36,716 |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | (46,419) | (11,216) |
| Depósitos en garantía | 7,736 | (2,334) |
| Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación | 2,550,070 | 2,648,498 |
| **Actividades de inversión:** | | |
| Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión | (1,615,000) | (558,738) |
| Gastos capitalizables de propiedades de inversión | (458,269) | (421,199) |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión | (2,073,269) | (979,937) |
| **Actividades de financiamiento:** | | |
| Reembolso de capital | - | (705,486) |
| Dividendos pagados | (1,461,042) | (701,432) |
| Préstamos obtenidos | 4,295,993 | 7,719,363 |
| Pago de préstamos | (2,675,521) | (7,239,119) |
| Intereses pagados | (662,329) | (599,860) |
| Costo diferido de financiamiento pagado | (12,212) | (2,684) |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento | (515,111) | (1,529,218) |
| (Disminución) incremento en efectivo neta | (38,310) | 139,343 |
| Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo | 6,222 | (138,888) |
| Efectivo al principio del periodo | 371,364 | 370,909 |
| **Efectivo al final del periodo** | **$ 339,276** | **$ 371,364** |
| **Transacciones que no requirieron recursos:** | | |
| Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo | 2,584,233 | - |
| CBFIs emitidos | 205,364 | 139,162 |
| **Transacciones que no requirieron recursos:** | **$ 2,789,597** | **$ 139,162** |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y 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 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. 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 destinen 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. (a partir del 14 de diciembre del 2017).<br>Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (a partir del 13 de agosto de 2013 al 14 de diciembre del 2017). |
| **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:** | | | | | |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 11-diciembre-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | $ 753.4 | $ 37.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 29-noviembre-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 714.4 | 35.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 25-octubre-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 447.6 | 23.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 23-julio-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 457.7 | 24.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 27-abril-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 377.3 | 20.0 |
| Citibank (No garantizado) # 3 | 15-marzo-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +245bps | 4,181.7 | 225.0 |
| **Total préstamos** | | | | **$ 6,932.1** | **$ 364.0** |

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

| en millones | Fecha | Denominación | Tasa de interés (*) | Pesos mexicanos | Dólares estadounidenses |
|---|---|---|---|---|---|
| **Pagos:** | | | | | |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 21-diciembre-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | $ 199.1 | $ 10.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 6-noviembre-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 179.7 | 9.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 28-septiembre-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 75.2 | 4.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 24-septiembre-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 75.4 | 4.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 23-agosto-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 131.7 | 7.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 29-junio-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 178.8 | 9.0 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado) | 30-mayo-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 79.0 | 4.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 28-marzo-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 917.2 | 50.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 23-marzo-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 1,665.7 | 90.0 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado) | 15-marzo-2018 | Dólares estadounidenses | 5.04% | 1,180.2 | 63.5 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 15-marzo-2018 | Dólares estadounidenses | 4.78% | 159.8 | 8.6 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 15-marzo-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 185.9 | 10.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 20-febrero-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 92.7 | 5.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 7-febrero-2018 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 130.9 | 7.0 |
| **Total pagos** | | | | **$ 5,251.3** | **$ 281.1** |

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

*ii) Adquisiciones:*

| En millones excepto por área arrendada | Fecha | Mercado | Pies Cuadrados área arrendable | Considerando costos de adquisición pagados Pesos Mexicanos | Dólares estadounidenses |
|---|---|---|---|---|---|
| **Adquisiciones** | | | | | |
| Agua Fria 8 | 13-diciembre-2018 | Monterrey | 662,500 | $ 713.6 | $ 35.1 |
| Apodaca 12 | 30-noviembre-2018 | Monterrey | 200,420 | 277.3 | 13.7 |
| Altos 14 | 30-noviembre-2018 | Guadalajara | 248,700 | 358.3 | 17.7 |
| Arrayanes 3 | 25-julio-2018 | Guadalajara | 269,171 | 265.8 | 13.9 |
| **Total adquisiciones** | | | | **$ 1,615.0** | **$ 80.4** |

*iii) Distribuciones:*

| En millones, excepto por CBFI | Fecha | Pesos mexicanos | Dólares estadounidenses | Pesos mexicanos por CBFI | Dólares estadounidenses por CBFI |
|---|---|---|---|---|---|
| **Distribuciones:** | | | | | |
| Dividendos | 19-octubre-2018 | $ 376.3 | $ 19.8 | 0.5890 | 0.0310 |
| Dividendos | 19-julio-2018 | 374.0 | 19.8 | 0.5854 | 0.0310 |
| Dividendos | 2-mayo-2018 | 357.0 | 19.8 | 0.5589 | 0.0310 |
| Dividendos | 16-marzo-2018 | 353.7 | 18.9 | 0.5536 | 0.0298 |
| **Total distribuciones** | | **$ 1,461.0** | **$ 78.3** | | |

*iv) Emisión de CBFI's:*

FIBRAPL está obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFI's, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el período comprendido entre el 2 de junio de 2017 y el 4 de junio de 2018, FIBRAPL generó una cuota por incentivo de $205.4 millones de pesos mexicanos ($10.3 millones de dólares) a su Administrador basada en el desempeño de los CBFI´s. Como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores del 5 de julio de 2018 se aprobó al Administrador para recibir la cuota por incentivos por 5,811,051 CBFI's. Los CBFI's emitidos al Administrador están sujetos a un período de restricción de seis meses establecido en el Contrato. Los CBFI´s fueron emitidos el 16 de noviembre del 2018. 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 críticos*** **-** La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son significativas 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 los ingresos operativos netos aplicables NOI (por sus siglas en inglés), las rentas de reversión, períodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.

**ii. Pasivos financieros a valor razonable**

El valor razonable de los pasivos que generan intereses, 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. Contratos de arrendamiento operativo**

FIBRAPL arrienda los edificios de su cartera de propiedades de inversión. Se ha determinado que, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, FIBRAPL conserva todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los inmuebles, por lo que reconoce los arrendamientos como arrendamientos operativos. Ver nota 5

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

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

La adquisición de las propiedades realizadas durante el año que termina al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 histórico, 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 2018 y 2017 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. Resumen de las principales políticas contables

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

### a. Nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas contables e interpretaciones aplicables después del 1 de enero de 2018.

Los siguientes nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas e interpretaciones han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros y son aplicables a los períodos anuales después del 1 de enero de 2018:

***IFRS 9 Instrumentos financieros***

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los estados de posición financiera de FIBRAPL se describen a continuación:

i. <u>Clasificación y medición de los activos financieros</u>

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, en función de la administración y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes de FIBRAPL a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la adopción de la IFRS 9 no tiene un impacto significativo en los activos financieros de FIBRAPL.

ii. Clasificación y medición de los pasivos financieros

La IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. FIBRAPL no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL", por sus siglas en inglés) debido a que, al igual que los activos financieros, el modelo de negocios consiste solo en recibir pagos de principal e intereses. Por lo anterior, la clasificación y medición de los pasivos financieros conforme a la IFRS 9 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

iii. Deterioro de activos financieros

La IFRS 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la IAS 39 con un modelo prospectivo de "pérdida crediticia esperada" ("ECL" por sus siglas en inglés). Este modelo requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado. Con base en la evaluación FIBRAPL y en los hechos y circunstancias existentes a la fecha los cambios en el modelo de deterioro no tienen un impacto material en los activos financieros de FIBRAPL, se espera que las ECL de dichos activos sean inmateriales.

iv. Contabilidad de cobertura

La IFRS 9 ha proporcionado una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. FIBRAPL aplicó los requisitos de la IFRS 9 para la contabilidad de coberturas en forma prospectiva desde la fecha de la aplicación inicial el 1 de enero de 2018. Las relaciones de cobertura calificadas de FIBRAPL vigentes al 1 de enero de 2018 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la IFRS 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. Consistente con los períodos anteriores, cuando se utiliza un contrato de cobertura swap de tasas de interés o una relación de cobertura de valor razonable, FIBRAPL designa el cambio en el valor razonable de todo el contrato swap, es decir, que incluye el elemento swap, como el instrumento de cobertura.

La aplicación de los requisitos de contabilidad de cobertura de la IFRS 9 no ha tenido ningún otro impacto en los resultados y la posición financiera de FIBRAPL para los años actuales o anteriores.

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

La IFRS 15 establece los principios de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, cantidad, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los 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, por lo tanto, tiene la capacidad de dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o servicio. La norma reemplaza a las IAS 18 *Ingresos* e IAS 11 *Contratos de construcción e interpretaciones relacionadas*.

La adopción de la IFRS 15 no tuvo un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL. El análisis efectuado por FIBRAPL determinó que no existen obligaciones de desempeño adicionales a las previamente reportadas en los estados financieros de FIBRAPL, las cuales incluyen ingresos por arrendamiento (rentas), recuperaciones de gastos y en casos específicos algunas penalizaciones por incumplimientos contractuales. Del mismo modo, los precios están claramente estipulados y descritos en los contratos de arrendamiento usando el método de línea recta durante el período de los contratos de arrendamiento tomando en cuenta los periodos de renta gratuita y cualquier otro incentivo, tal y como lo estipula actualmente la política contable de FIBRAPL. Por estas razones, la IFRS 15 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

**b. Información financiera por segmentos**

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

**c. Conversión en moneda extranjera**

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

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

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

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

**d. Reconocimiento de ingresos**

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

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

**e. Pagos relacionados con las propiedades**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL registró una ganancia fiscal de $1,486 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. En caso de que se cumplan las condiciones antes mencionadas,

todos los efectos fiscales derivados de la venta se considerarán activados retroactivamente en 2018. El resultado fiscal estimado de dicha disposición es de $491.4 millones de pesos mexicanos, que se acumularían a la distribución operativa del resultado fiscal de FIBRAPL si se cumplen las condiciones. Ver nota 12

**g. Cuentas por cobrar**

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

Las cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los activos financieros clasificados como mantenidos para vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar conforme la IAS 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la IFRS 9 ya que se mantienen dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consisten únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal, por tal razón, FIBRAPL considera que la nueva IFRS 9 no tiene un impacto significativo en los estados financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

**i. 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 2018 y 2017, los pagos anticipados se integran principalmente seguros y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

**j. 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 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.

**k. Otros activos**

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

**l. Propiedades de inversión**

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

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

**m. Distribuciones pagadas y por pagar**

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

**n. Depósitos en garantía**

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

**o. Deuda a largo plazo**

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos. Los ajustes de valor razonable y el costo de financiamiento diferido se reconocen en el estado de resultados integrales durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la deuda a largo plazo es presentada a costo amortizado.

**p. Instrumentos financieros**

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

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL", por sus siglas en inglés), costo amortizado. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Los instrumentos financieros se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los activos financieros clasificados como mantenidos para vencimiento, préstamos e instrumentos financieros conforme la IAS 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la IFRS 9 ya que se mantienen dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consisten únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal, por tal razón, consideramos que no tiene impacto la nueva IFRS 9.

i. Método de la tasa de interés efectiva

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

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

ii. Inversiones conservadas al vencimiento

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

iii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Las pérdidas crediticias se reconocen al momento del reconocimiento inicial del activo financiero, siempre y cuando éste sea medido subsecuentemente a costo amortizado, considerando lo siguiente:

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

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. FIBRAPL considera que la nueva IFRS 9 no tiene un impacto significativo en los estados financieros.

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

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

iv. Baja de activos financieros

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

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

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

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

FIBRAPL mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición a las tasas de interés, los cuales califican para la contabilidad de cobertura de flujo de efectivo. Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción directamente atribuibles se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los derivados se miden a su valor razonable, los cambios en los mismos se reconocen generalmente en el estado de resultados integrales. Los cambios en la porción de inefectividad en el valor de mercado de los derivados son reconocidos directamente como ganancia o pérdida en el estado de resultados integrales del período. Véase la nota 20.

**r. Provisiones**

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

**s. Estado de flujo de efectivo**

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

**t. Resultado integral**

El estado de resultados integrales de FIBRAPL presenta sus resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero y agrupa en dos categorías la sección de otros resultados integrales: (i) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (ii) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017, FIBRAPL presenta como otras partidas integrales el efecto de conversión de su moneda funcional a la moneda de reporte y la ganancia (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés.

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

**u. Resultado por CBFI**

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

**v. Capital contribuido**

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

## 4. Reclasificaciones

Durante el 2018, FIBRAPL modificó la presentación de sus costos financieros, integrando la amortización de la prima en deuda a largo plazo y la amortización del costo de financiamiento diferido.

## 5. Normas emitidas, pero aún no vigentes

Una nueva norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, FIBRAPL no ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros.

***IFRS 16 Arrendamientos***

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

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

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

FIBRAPL determinó que no existe impacto significativo en sus estados financieros derivados de la adopción de esta norma.

## 6. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2018 son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | | Monto |
|---|---|---|
| **Ingresos por arrendamiento:** | | |
| 2019 | $ | 2,911,274 |
| 2020 | | 2,200,536 |
| 2021 | | 1,625,071 |
| 2022 | | 1,291,036 |
| 2023 | | 701,946 |
| Años posteriores | | 1,282,547 |
| | **$** | **10,012,410** |

** Los montos no incluyen los ingresos por arrendamiento de los activos destinados para venta*

## 7. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la Administración analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2018 y 2017. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

| en miles de pesos mexicanos | Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 |
| Recuperacion 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** |

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2018 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Deuda no garantizada | Total |
| **Propiedades de inversión:** | | | | | | | | |
| Terreno | $ 3,719,447 | $ 1,566,683 | $ 1,205,130 | $ 992,039 | $ 1,055,230 | $ 772,083 | $ - | $ 9,310,612 |
| Edificios | 14,877,782 | 6,266,733 | 4,820,522 | 3,968,156 | 4,220,922 | 3,088,332 | - | 37,242,447 |
| | 18,597,229 | 7,833,416 | 6,025,652 | 4,960,195 | 5,276,152 | 3,860,415 | - | 46,553,059 |
| Nivelación de renta | 153,202 | 45,932 | 55,510 | 62,066 | 41,450 | 46,334 | - | 404,494 |
| **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** |

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2017 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Deuda no garantizada | Total |
| **Propiedades de inversión:** | | | | | | | | |
| Terreno | $ 3,584,544 | $ 1,448,059 | $ 1,006,784 | $ 930,118 | $ 1,022,807 | $ 726,983 | $ - | $ 8,719,295 |
| Edificios | 14,338,173 | 5,792,237 | 4,027,139 | 3,720,473 | 4,091,227 | 2,907,933 | - | 34,877,182 |
| | 17,922,717 | 7,240,296 | 5,033,923 | 4,650,591 | 5,114,034 | 3,634,916 | - | 43,596,477 |
| Nivelación de renta | 140,107 | 33,186 | 33,536 | 48,408 | 44,800 | 35,868 | - | 335,905 |
| **Total de propiedades de inversión** | **$ 18,062,824** | **$ 7,273,482** | **$ 5,067,459** | **$ 4,698,999** | **$ 5,158,834** | **$ 3,670,784** | **$ -** | **$ 43,932,382** |
| **Total de deuda a largo plazo** | **$ 1,754,827** | **$ 980,797** | **$ 1,450,659** | **$ -** | **$ -** | **$ 113,838** | **$ 10,614,865** | **$ 14,914,986** |

## 8. Utilidad por CBFI

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

| en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2018** | **2017** |
| Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos) | $ 4.63 | $ 2.46 |
| Utilidad neta del periodo | 2,972,203 | 1,567,961 |
| **Número promedio ponderado de CBFI ('000)** | **642,222** | **636,749** |

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL tuvo 644,673,822 CBFIs en circulación, incluyendo 5,811,051 emitidos al Administrador el 16 de noviembre de 2018. Ver nota 15.

## 9. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|
| Cuentas por cobrar a inquilinos | $ 95,466 | $ 66,371 |
| Reserva para cuentas incobrables | (29,299) | (22,151) |
| | **$ 66,167** | **$ 44,220** |

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|
| Impuesto al valor agregado | $ 124,632 | $ 23,782 |
| Otras cuentras por cobrar | 46,450 | 49,771 |
| | **$ 171,082** | **$ 73,553** |

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

## 11. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de FIBRAPL se integran como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|
| Seguros | $ 1,274 | $ 593 |
| Otros pagos anticipados | 886 | 1,007 |
| | **$ 2,160** | **$ 1,600** |

## 12. 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 podría ocurrir durante el año 2019.

Los pasivos relacionados con activos destinados para venta ascienden a $6,815 al 31 de diciembre del 2018. Ver nota 2

Al 31 de diciembre de 2017, ninguna propiedad de inversión cumplía con los criterios para ser clasificada como destinada para venta.

## 13. 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 $1,074,444 y una pérdida de $284,352 por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

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

| Mercado | Valor razonable al 31 de diciembre de 2018 en miles de pesos mexicanos | Número de propiedades | Área 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".

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 de SF y un valor razonable de $316,471.

Al 31 de diciembre de 2018 el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos por desarrollar en el mercado de Monterrey por un monto de $140,741.

Al 31 de diciembre de 2018, 20 de las propiedades de FIBRAPL se encuentran garantizando algunos préstamos bancarios como se describe en la nota 14.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de $404,494 y $335,905, 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

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Tasa de ocupación | 97.4% | 97.3% |
| Tasas de descuento ajustadas por riesgo | Del 7.0% al 10.0%<br>Promedio ponderado 7.6% | Del 8.0% al 11.3%<br>Promedio ponderado 7.9% |
| Tasas de capitalización ajustadas por riegos | Del 6.8% al 9.8%<br>Promedio ponderado 7.7% | Del 6.8% al 9.8%<br>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 2018 y 2017, se integra de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos | Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 | Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|
| Saldo incial | $ 43,932,382 | $ 45,064,110 |
| Efecto por conversión de moneda funcional | (189,986) | (1,866,196) |
| Adquisición de propiedades de inversión | 1,568,565 | 545,552 |
| Costos de adquisición | 46,435 | 15,109 |
| Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión | 457,124 | 421,199 |
| Nivelación de rentas | 68,589 | 36,960 |
| Ganancia (pérdida) por valuación de propiedades de inversión | 1,074,444 | (284,352) |
| Activos destinados para venta | (1,230,502) | - |
| **Saldo final de las propiedades de inversión** | **$ 45,727,051** | **$ 43,932,382** |

c) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Por los años terminados al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2018** | **2017** |
| Gastos capitalizables | $ 183,069 | $ 138,058 |
| Comisiones por arrendamiento | 114,063 | 82,819 |
| Mejoras a las propiedades de inversión | 161,137 | 200,322 |
| | **$ 458,269** | **$ 421,199** |

## 14. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el total de la deuda a largo plazo de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras, de la siguiente manera:

| | Párrafo | Denominación | Fecha de vencimiento | Tasa | Valor de mercado al 31 de diciembre de 2018 miles de dólares estadounidenses | Valor de mercado al 31 de diciembre de 2018 miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2018 miles de dólares estadounidenses | Al 31 de diciembre de 2018 miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2017 miles de dólares estadounidenses | Al 31 de diciembre de 2017 miles de pesos mexicanos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado) | a. | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2018 | 5.04% | | | - | $ - | 63,807 | $ 1,259,257 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado) | a. | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2018 | 4.78% | | | - | - | 8,671 | 171,126 |
| Citibank (No garantizado) # 1 | b. | Dólares estadounidenses | 18 de diciembre de 2020 | LIBOR+ 245bps | 255,124 | 5,014,870 | 255,000 | 5,012,433 | 255,000 | 5,032,527 |
| Citibank NA Linea de Crédito (No garantizado) | c. | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022 | LIBOR + 250bps | 105,105 | 2,066,007 | 105,000 | 2,063,943 | 175,000 | 3,453,695 |
| Citibank (No garantizado) # 2 | d. | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022 | LIBOR+ 245bps | 150,550 | 2,959,301 | 150,000 | 2,948,490 | 150,000 | 2,960,310 |
| Citibank (No garantizado) # 3 | e. | Dólares estadounidenses | 15 de marzo de 2023 | LIBOR+ 245bps | 226,033 | 4,443,040 | 225,000 | 4,422,735 | - | - |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | a. | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2027 | 4.67% | 51,371 | 1,009,779 | 53,500 | 1,051,628 | 53,500 | 1,055,844 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | a. | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2027 | 4.67% | 51,371 | 1,009,779 | 53,500 | 1,051,628 | 53,500 | 1,055,844 |
| **Total** | | | | | **839,554** | **16,502,776** | **842,000** | **16,550,857** | **759,478** | **14,988,603** |
| Intereses por pagar | | | | | | | 1,207 | 23,726 | 677 | 13,368 |
| Prima neta | | | | | | | - | - | 1,175 | 23,188 |
| Costos de emisión de deuda | | | | | | | (4,387) | (86,219) | (5,583) | (110,173) |
| **Total de deuda** | | | | | | | **838,820** | **16,488,364** | **755,747** | **14,914,986** |
| Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo | | | | | | | 1,207 | 23,726 | 1,107 | 21,847 |
| **Deuda a largo plazo** | | | | | | | **837,613** | **$ 16,464,638** | **754,640** | **$ 14,893,139** |

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, FIBRAPL pagó intereses por un monto de $662,329 y $599,860, respectivamente, y pagó principal por $2,675,521 y $7,239,119, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, los costos financieros se integran como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|
| Costos financieros | $ 647,972 | $ 627,112 |
| Amortización de prima de deuda a largo plazo | (4,639) | (71,103) |
| Amortización del costo de financiamiento diferido | 56,414 | 37,356 |
| | **$ 699,747** | **$ 593,365** |

Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo

| | Saldo Inicial | Transacciones que requirieron efectivo: Préstamos a largo plazo | Transacciones que requirieron efectivo: (Pagos de préstamo a largo plazo) | Transacciones que requirieron efectivo: (Intereses pagados) | Transacciones que requirieron efectivo: Total de transacciones en efectivo | Transacciones que no requirieron efectivo: Amortizaciones | Transacciones que no requirieron efectivo: Provisión | Transacciones que no requirieron efectivo: Otros | A diciembre 31, 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Préstamo | $ 14,988,603 | $ 6,932,100 | $ (5,251,300) | $ - | $ 16,669,403 | $ - | $ (118,546) | $ - | $ 16,550,857 |
| Intereses por préstamo | 13,368 | - | - | (662,329) | (648,961) | - | 647,972 | 24,712 | $ 23,726 |
| Prima neta | 23,188 | - | - | - | 23,188 | (4,639) | - | (18,549) | $ - |
| Costo de emisión de deuda | (110,173) | - | - | - | (110,173) | 56,414 | - | (32,460) | $ (86,219) |
| **Total préstamo** | **$ 14,914,986** | **$ 6,932,100** | **$ (5,251,300)** | **$ (662,329)** | **$ 15,933,457** | **$ 51,775** | **$ 529,426** | **$ (26,297)** | **$ 16,488,364** |

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

a. 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 sobra la tasa LIBOR más 245 puntos base y puede ser ajustada dependiendo la calificación de
FIBRAPL.

c. El 18 de julio de 2017, FIBRAPL renegoció su línea de crédito con Citibank N.A. Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por $325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales $25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por $150 millones de dólares estadounidenses.

   La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la Tasa 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 2018, FIBRAPL debía $105.0 millones de dólares estadounidenses ($2,063.9 millones de pesos mexicanos) en la línea de crédito.

d. El 18 de julio de 2017, FIBRAPL dispuso $150 millones de dólares estadounidenses ($2,948.5millones 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 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.

e. El 15 de marzo de 2018, FIBRAPL dispuso $225.0 millones de dólares estadounidenses ($4,422.7 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.

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 2018, 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 Bolsa Mexicana de Valores con clave en pizarra FIBRAPL 14, a través de su oferta pública.

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

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,883,025 CBFI´s basados en la cuota anual por incentivo, aprobado en la junta Ordinaria de Tenedores el 26 de junio de 2017.

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

Al 31 de diciembre de 2018 el total de los CBFIs en circulación es de 644,673,822.

La integración de los CBFI se presenta a continuación:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|
| Emision de certificados | $ 17,521,536 | $ 17,316,172 |
| Gastos de colocación | (508,949) | (508,949) |
| Distribuciones | (3,060,260) | (3,060,260) |
| | **$ 13,952,327** | **$ 13,746,963** |

## 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 FIBRA establecen un período de retención mínimo de 4 años para los bienes inmuebles a partir de la fecha de adquisición o finalización de la construcción. Si una propiedad se vende antes del período de tenencia de 4 años, se requiere que FIBRAPL pague un impuesto del 30% sobre la ganancia obtenida dentro de los 15 días hábiles posteriores a la venta y no puede compensar la utilidad fiscal con las pérdidas acumuladas. Esta falta de liquidez puede limitar la capacidad de realizar cambios en la cartera de FIBRAPL de manera oportuna, lo que puede afectar material y adversamente el desempeño financiero.

Mientras que los objetivos de negocio de FIBRAPL consisten principalmente en la adquisición de activos inmobiliarios y los ingresos de su operación, habrá momentos en los que la disposición de algunas propiedades puede ser apropiada o deseable. La capacidad de FIBRAPL de disponer de sus propiedades en condiciones favorables depende de factores que están más allá del control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda y la disponibilidad de financiamiento. Además, ciertos gastos de capital para corregir defectos o hacer mejoras antes de la venta de una propiedad, y no se puede garantizar que se tengan los fondos disponibles para hacer este tipo de gastos de capital. Debido a estas limitaciones y las inciertas condiciones del mercado, no se puede garantizar que FIBRAPL 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 2018 y 2017, 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 2018** | | | | |
| Cuentas por pagar | $ 121,559 | $ - | $ - | $ 121,559 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas | 52,476 | - | - | 52,476 |
| Principal de la deuda a largo plazo | - | 14,447,601 | 2,103,256 | 16,550,857 |
| Pasivos relacionados con activos destinados para venta | 6,815 | - | - | 6,815 |
| Intereses | 415,971 | 915,658 | 100,642 | 1,432,270 |
| Depósitos en garantía | - | 178,273 | 114,488 | 292,761 |
| **31 de diciembre de 2017** | | | | |
| Cuentas por pagar | $ 112,875 | $ - | $ - | $ 112,875 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas | 98,895 | - | - | 98,895 |
| Principal de la deuda a largo plazo | 34,241 | 14,954,362 | - | 14,988,603 |
| Intereses | 469,507 | 847,355 | 196,693 | 1,513,555 |
| Depósitos en garantía | - | 209,686 | 82,154 | 291,840 |

***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 | $ | (1,585,822) | (3.41%) |
| 0.25% disminución | $ | 1,754,408 | 3.77% |

***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 2018, 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 $5.0 millones de dólares estadounidenses del préstamo no garantizado #1 del crédito de Citibank y la línea de crédito con Citibank por $105.0 millones de dólares estadounidenses que no está cubierta por los swaps al 31 de diciembre de 2018, 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 | $ | 10,811 |
| 0.50% disminución | $ | (10,811) |

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

Para los préstamos no garantizados con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #1, #2 y #3") el total de $625.0 millones de dólares están cubiertos por los swaps al 31 de diciembre de 2018, 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 | $ | 5,004 |
| 0.50% disminución | $ | (2,923) |

***Riesgo Cambiario***

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos y la moneda funcional de FIBRAPL, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de FIBRAPL, incluyendo 68.6% y 70.6% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 100% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 | | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|---|---|
| **Activos** | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ | 213,963 | $ | 170,354 |
| Cuentas por cobrar | | 51,323 | | 19,608 |
| IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar | | 124,632 | | 23,782 |
| Pagos anticipados | | 668 | | 480 |
| | | 390,586 | | 214,224 |
| **Pasivos** | | | | |
| Cuentas por pagar | | 96,302 | | 67,574 |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | | 52,476 | | 970 |
| Depósitos en garantía | | 45,213 | | 31,263 |
| | | 193,991 | | 99,807 |
| **Posición en moneda extranjera** | **$** | **196,595** | **$** | **114,417** |

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y el tipo de cambio promedio de los años son los siguientes:

| tipo de cambio | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|
| Dolares estadounidenses vs pesos mexicanos | 19.6566 | 19.7354 |
| Promedio por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 | 19.2378 | 18.9214 |

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 68.6% de los contratos de arrendamiento y 100% de su deuda en 2018 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 2018 y 2017, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple net", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 97.4% y 97.3%, 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.

| | Al 31 de diciembre de 2018 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo | | | | Valor de mercado | | | |
| en miles de pesos mexicanos | Designados a valor de mercado | Efectivo y cuentas por cobrar | Otros pasivos financieros | Total | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| **Activos financieros cuantificados a valor de mercado** | | | | | | | | |
| 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** | **$ -** | **$ -** | **$ 47,034,754** | **$ 47,034,754** |
| **Activos financieros no cuantificados a valor de mercado** | | | | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ - | $ 339,276 | $ - | $ 339,276 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| Cuentas por cobrar | - | 66,167 | - | 66,167 | - | - | - | - |
| IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar | - | 171,082 | - | 171,082 | - | - | - | - |
| Pagos anticipados | - | 2,160 | - | 2,160 | - | - | - | - |
| Otros activos | - | 47,713 | - | 47,713 | - | - | - | - |
| | **$ -** | **$ 626,398** | **$ -** | **$ 626,398** | **$ -** | **$ -** | **$ -** | **$ -** |
| **Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado** | | | | | | | | |
| 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 |
| Depósitos en garantía | - | - | 292,761 | 292,761 | - | - | - | - |
| | **$ -** | **$ -** | **$ 16,955,160** | **$ 16,955,160** | **$ -** | **$ 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 $1M SMP para la estimación del componente variable de dichos flujos y curvas de interés libre de riesgo en dólares estadounidenses para descontarlos.

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

(*) 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.

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. Compromisos y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL no tiene compromisos o contingencias salvo lo que se revela en las notas a los estados financieros.

## 19. Información de partes relacionadas

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

a. **Administrador**

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

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

2. **Cuota por Incentivos**: cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFI's en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFI, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivos de 205.4 millones de pesos mexicanos ($10.3 millones de dólares estadounidenses) y $139.2 millones de pesos mexicanos ($7.5 millones de dólares estadounidenses) respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, dada la volatilidad histórica y la incertidumbre sobre el desempeño futuro de CBFI's, FIBRAPL no registró un gasto o pasivo de cuota por incentivos para la próxima cuota por incentivos posible que finalice en junio de 2019.

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 compañías afiliadas**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|
| Comisión por administración de activos | $ 34,062 | $ 80,445 |
| Comisión por administración de propiedades | 9,551 | 18,450 |
| Comisión por arrendamiento | 8,863 | - |
| | **$ 52,476** | **$ 98,895** |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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. **Operaciones con partes relacionadas**

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestran de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos | Por los años terminados el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2018** | **2017** |
| Adquisición de propiedades | $ 1,568,565 | $ 545,552 |
| Reembolso de capital | $ - | $ 323,644 |
| Dividendos | $ 677,507 | $ 323,144 |
| Comisiones por administración de activos | $ 328,175 | $ 306,980 |
| Comisiones por administración de propiedades | $ 109,224 | $ 103,715 |
| Comisiones por arrendamiento | $ 43,077 | $ 25,490 |
| Comisiones por desarrollo | $ 5,499 | $ 10,958 |
| Costos por mantenimiento | $ 5,414 | $ 9,528 |
| Cuota por incentivos* | $ 205,364 | $ 139,162 |

**La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 5,811,051 ($205.4 millones de pesos mexicanos) en CBFIs emitidos el 16 de noviembre de 2018.*

## 20. Actividades de cobertura

*Swap de tasa de interés*

El 28 de marzo de 2018, FIBRAPL adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 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.

El 13 de octubre de 2017, FIBRAPL adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752%, en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de $150.0 millones de dólares estadounidenses ($75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. Ver nota 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 2018 por $77.2 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

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

| Intitución financiera | Fecha efectiva | Fecha de vencimiento | Valor teórico* | Al 31 de diciembre de 2018 | Al 31 de diciembre de 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Bank of Nova Scotia | 23 de junio de 2016 | 23 de julio de 2019 | 100 | $ 16,126 | $ 25,209 |
| HSBC Bank USA | 23 de junio de 2016 | 23 de julio de 2019 | 150 | 24,146 | 37,632 |
| Bank of Nova Scotia | 18 de octubre de 2017 | 18 de octubre de 2020 | 75 | 19,320 | 10,723 |
| HSBC Bank USA | 18 de octubre de 2017 | 18 de octubre de 2020 | 75 | 19,315 | 10,755 |
| Bank of Nova Scotia | 16 abril de 2018 | 15 marzo de 2021 | 112.5 | (856) | - |
| HSBC Bank USA | 16 abril de 2018 | 15 marzo de 2021 | 112.5 | (850) | - |
| | | | | **$ 77,201** | **$ 84,319** |

** (en millones de dólares estadounidenses)*

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

Al 31 de diciembre de 2018 FIBRAPL obtuvo una pérdida no realizada en swaps de tasa de interés de $9,271, presentadas en el estado de cambios en el capital, en el rubro de otras cuentas de capital.

*Opciones de tipo de cambio*

El 27 de febrero de 2018 FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos. Al 31 de diciembre de 2018, las opciones de tipo de cambio están vencidas. Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no son designadas con fines de cobertura, por lo tanto, la variación en el valor razonable relacionado con los contratos se reconoce en los resultados de las operaciones del año como perdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria.

*Forwards de tipo de cambio*

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

Al 31 de diciembre de 2018 FIBRAPL obtuvo una pérdida neta de instrumentos de cobertura cambiaria por $15,259.

## 21. Eventos subsecuentes

El 28 de febrero de 2019, FIBRAPL pago $13.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente ($250.3 millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A.

El 27 de febrero del 2019, FIBRAPL negoció forwards de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de $6.65 millones de dólares ($127.8 millones de pesos mexicanos).

El 25 de febrero de 2019, FIBRAPL pago $7.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente ($133.8) millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A

El 11 de febrero de 2019, FIBRAPL pago $2.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente $38.1 millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL obtuvo $16.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente $305.3 millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL renegoció el préstamo a plazo no garantizado Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) # 1"), por un monto de $ 290.0 millones de dólares estadounidenses ($ 5,534.0 millones de pesos mexicanos) con Citibank N.A. como agente administrativo.

El 23 de enero de 2019, FIBRAPL pago $ 3.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente $57.4 millones de pesos mexicanos) del préstamo en dólares con Citibank N.A.

El 7 de enero de 2019, FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de $5.0 millones de dólares ($100.0 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

| | | | | | | Valor de mercado al 31 de diciembre de 2018 | | Pérdida no realizada de |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fecha de inicio | Fecha de término | Fecha de liquidación | Tipo de cambio pactado | Valor razonable | Miles de Pesos Mexicanos | Miles de Pesos Mexicanos | Miles de dólares estadounidenses | instrumentos de cobertura cambiaria |
| 8 de enero de 2019 | 29 de marzo de 2019 | 2 de abril de 2019 | 20.0000 USD-MXN | Level 2 | $ 100,000 | $ 98,283 | $ 5,000 | $ 5,169 |
| 1 de abril de 2019 | 28 de junio de 2019 | 2 de julio de 2019 | 20.0000 USD-MXN | Level 2 | $ 100,000 | $ 98,283 | $ 5,000 | $ 5,169 |
| 1 de julio de 2019 | 30 de septiembre de 2019 | 2 de octubre de 2019 | 20.0000 USD-MXN | Level 2 | $ 100,000 | $ 98,283 | $ 5,000 | $ 5,169 |
| 1 de octubre de 2019 | 31 de diciembre de 2019 | 3 de enero de 2019 | 20.0000 USD-MXN | Level 2 | $ 100,000 | $ 98,283 | $ 5,000 | $ 5,169 |
| | | | **Total** | | | **$ 393,132** | **$ 20,000** | **$ 20,676** |

## 22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 4 de marzo de 2019, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

* * * * * * * * * *

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

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

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

# Contenido

Página

Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros 2

Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 6

Estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 7

Estados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 8

Estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 9

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas 10 - 41

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

# Informe de los Auditores Independientes

## Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

*FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721*

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

*(Miles de pesos mexicanos)*

## Opinión

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

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

## Fundamento de la opinión

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

## Cuestiones clave de la auditoría

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

"D.R." © 2016 KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

| Propiedades de inversión ($43,932,382) | |
|---|---|
| Ver nota 12 a los estados financieros. | |
| El asunto clave de auditoría | De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría |
| Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión representan el 98% de los activos totales en el estado de posición financiera e incluyen la inversión en naves industriales.<br><br>Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos de valuadores externos.<br><br>El proceso de valuación se considera un asunto relevante de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.<br><br>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. | Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:<br><br>• Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Fideicomiso y evaluamos los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.<br><br>• 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.<br><br>• 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.<br><br>• Mediante la participación de nuestros especialistas, evaluamos la metodología de valuación utilizada y de forma selectiva, la razonabilidad de los datos de los flujos de efectivo proyectados, los valores concluidos por el valuador externo y las tasas de capitalización y de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.<br><br>• Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones. |

## Otra información

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. José Ángel Cháirez Garza

Ciudad de México, a 16 de febrero de 2018.

# Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Estados de resultados integrales

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

| en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI | Nota | Por los años terminados el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2017 | 2016 |
| **Ingresos** | | | |
| Ingresos por arrendamientos | 3d | $ 3,125,381 | $ 2,882,093 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 3d | 310,430 | 296,744 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 3d | 67,567 | 60,517 |
| | | 3,503,378 | 3,239,354 |
| **Costos y gastos** | | | |
| Gastos de operación: | | | |
| Operación y mantenimiento | | 189,221 | 176,650 |
| Servicios públicos | | 46,742 | 38,585 |
| Honorarios de administración de propiedades | 18 | 103,715 | 98,950 |
| Impuesto predial | | 69,327 | 57,713 |
| Gastos de operación no recuperables | | 51,837 | 48,052 |
| | | 460,842 | 419,950 |
| **Utilidad bruta** | | **3,042,536** | **2,819,404** |
| **Otros gastos (ingresos)** | | | |
| Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión | 12 | 284,352 | (6,141) |
| Utilidad por disposición de propiedades de inversión | | - | (5,197) |
| Comisión por administración de activos | 18 | 306,980 | 294,170 |
| Cuota por incentivo | 18 | 139,162 | - |
| Honorarios profesionales | | 98,085 | 36,691 |
| Gastos por intereses | | 627,112 | 627,656 |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo | | (71,103) | (145,222) |
| Amortizacion del costo de financiamiento diferido | | 37,353 | 29,327 |
| (Utilidad) pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta | | (35,941) | 57,105 |
| Comisión por no utilización de la línea de crédito | | 24,685 | 42,547 |
| Pérdida realizada en forwards de tipo de cambio | 19 | 21,255 | - |
| Pérdida cambiaria, neta | | 24,299 | 34,981 |
| Otros gastos generales y administrativos | | 18,336 | 14,948 |
| | | 1,474,575 | 980,865 |
| **Utilidad neta** | | **1,567,961** | **1,838,539** |
| **Otros resultados integrales:** | | | |
| *Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:* | | | |
| Pérdida (ganancia) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | | 1,273,795 | (4,691,081) |
| *Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:* | | | |
| Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés | 19 | (42,047) | (42,492) |
| | | 1,231,748 | (4,733,573) |
| **Utilidad utilidad integral** | | **$ 336,213** | **$ 6,572,112** |
| **Utilidad por CBFIs (En pesos)** | **8** | **$ 2.46** | **$ 2.90** |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Estados de cambios en el capital contable

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

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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Estados de flujo de efectivo

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

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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas
En miles de pesos mexicanos, excepto por 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 tiene su domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma No. 1236, Piso 9, Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México que generalmente se destinen 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. (a partir del 14 de diciembre del 2017).<br>Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (a partir del 13 de agosto de 2013 al 14 de diciembre del 2017). |
| **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) Adquisiciones y disposición:*

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

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

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

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

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

** TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio)*

*iii) Distribuciones:*

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

*iv) Emisión de CBFI's.*

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

## 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) al 31 de diciembre de 2017.

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.

c. ***Juicios y estimaciones críticos*** **-** La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y estimaciones, pudiendo producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente. Las estimaciones y

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

**i. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

**ii. Pasivos financieros a valor razonable**

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

**iii. Contratos de arrendamiento operativo**

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

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

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

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

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

## 3. Resumen de las principales políticas contables

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

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

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

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

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

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

**b. Información financiera por segmentos**

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

**c. Conversión en moneda extranjera**

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

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

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

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

**d. Reconocimiento de ingresos**

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

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

**e. Pagos relacionados con las propiedades**

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

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

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

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

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

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

**g. Efectivo**

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

**h. Cuentas por cobrar**

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

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

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

**j. Pagos anticipados**

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

**k. Otros activos**

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

**l. Propiedades de inversión**

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

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

**m. Distribuciones pagadas y por pagar**

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

**n. Depósitos en garantía**

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

**o. Deuda a largo plazo**

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

**p. Instrumentos financieros**

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

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

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

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

i. Método de la tasa de interés efectiva

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

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

ii. Inversiones conservadas al vencimiento

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

iii. Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

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

iv. Baja de activos financieros

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

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

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

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

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

**r. Provisiones**

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

**s. Estado de flujo de efectivo**

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

**t. Resultado integral**

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

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

**u. Resultado por CBFI**

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

**v. Capital contribuido**

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

## 4. Reclasificaciones

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

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

## 5. Normas emitidas, pero aún no vigentes

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

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

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

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

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

***IFRS 9 Instrumentos financieros***

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

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

i. Deterioro de activos financieros

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

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

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

a. 12 meses de ECL: son ECL que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y

b. ECL de por vida son ECL que resultan de todos los posibles eventos predeterminados durante la vida esperada de los instrumentos financieros.

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

a. La mayoría de los activos financieros se miden a FVTPL y los requisitos de deterioro no se aplican a dichos instrumentos; y

b. Los activos financieros a costo amortizado son a corto plazo (no más de 12 meses), de alta calidad crediticia y /o altamente garantizados. En consecuencia se espera que las ECL sobre dichos activos sean poco materiales.

ii. Clasificación - Pasivos financieros

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

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

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

iii. Contabilidad de cobertura

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

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

iv. Revelación

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

***IFRS 16 Arrendamientos***

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

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

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

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

## 6. Ingresos por arrendamiento

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

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

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

## 7. Información financiera por segmentos

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

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

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

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

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

## 8. Utilidad por CBFI

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

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

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

## 9. Cuentas por cobrar

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

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

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

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2017 | Al 31 de diciembre de 2016 |
|---|---|---|
| Impuesto al valor agregado | $ 23,782 | $ 108,241 |
| Otras cuentras por cobrar | 49,771 | 33,107 |
| | **$ 73,553** | **$ 141,348** |

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

## 11. Pagos anticipados

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2017 | Al 31 de diciembre de 2016 |
|---|---|---|
| Seguros | $ 593 | $ 688 |
| Otros pagos anticipados | 1,007 | 2,277 |
| | **$ 1,600** | **$ 2,965** |

## 12. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Por el año terminado al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2017** | **2016** |
| Gastos capitalizables | $ 138,058 | $ 139,606 |
| Comisiones por arrendamiento | 82,819 | 91,255 |
| Mejoras a las propiedades de inversión | 200,322 | 164,099 |
| | **$ 421,199** | **$ 394,960** |

## 13. Deuda a largo plazo

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

| | Párrafo | Denominación | Fecha de vencimiento | Tasa | Valor de mercado al 31 de diciembre de 2017 miles de dólares estadounidenses | Valor de mercado al 31 de diciembre de 2017 miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2017 miles de dólares estadounidenses | Al 31 de diciembre de 2017 miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2016 miles de dólares estadounidenses | Al 31 de diciembre de 2016 miles de pesos mexicanos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1) (Garantizado) | - | Dólares estadounidenses | 1 de septiembre de 2017 | 6.90% | - | $ - | - | $ - | 112,500 | $ 2,319,683 |
| Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V. "Blackstone" (Garantizado) | - | Dólares estadounidenses | 7 de octubre de 2017 | 7.90% | - | - | - | - | 64,149 | 1,322,714 |
| Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2) (Garantizado) | - | Dólares estadounidenses | 1 de noviembre de 2017 | 6.90% | - | - | - | - | 37,500 | 773,228 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado) | a. | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2018 | 5.04% | 63,921 | 1,261,507 | 63,807 | 1,259,257 | 65,749 | 1,355,705 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado) | a. | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2018 | 4.78% | 8,681 | 171,323 | 8,671 | 171,126 | 8,943 | 184,399 |
| Citibank (No garantizado) | b. | Dólares estadounidenses | 18 de diciembre de 2020 | LIBOR+ 245bps | 255,000 | 5,032,527 | 255,000 | 5,032,527 | 255,000 | 5,257,947 |
| Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado) | c. | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022 | LIBOR+ 250bps | 175,000 | 3,453,695 | 175,000 | 3,453,695 | 67,500 | 1,391,810 |
| Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado) | c. | Pesos Mexicanos | 18 de julio de 2022 | TIIE+ 220bps | - | - | - | - | 15,762 | 325,000 |
| Citibank (No garantizado) | d. | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022 | LIBOR+ 245bps | 150,000 | 2,960,310 | 150,000 | 2,960,310 | - | - |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | a. | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2027 | 4.67% | 51,959 | 1,025,432 | 53,500 | 1,055,844 | 53,500 | 1,103,138 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | a. | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2027 | 4.67% | 51,959 | 1,025,432 | 53,500 | 1,055,844 | 53,500 | 1,103,138 |
| **Total** | | | | | **756,520** | **14,930,226** | **759,478** | **14,988,603** | **734,103** | **15,136,762** |
| Intereses por pagar | | | | | | | 677 | 13,368 | 424 | 8,736 |
| Prima neta | | | | | | | 1,175 | 23,188 | 6,962 | 143,549 |
| Costos de emisión de deuda | | | | | | | (5,583) | (110,173) | (4,744) | (97,827) |
| **Total de deuda** | | | | | | | **755,747** | **14,914,986** | **736,745** | **15,191,220** |
| Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo | | | | | | | 1,107 | 21,847 | 220,992 | 4,556,722 |
| **Deuda a largo plazo** | | | | | | | **754,640** | **$ 14,893,139** | **515,753** | **$ 10,634,498** |

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

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

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

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

a. Este crédito está garantizado por las 32 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por estas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.

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 sobra la tasa LIBOR más 245 puntos base y puede ser ajustada dependiendo la calificación de FIBRAPL.

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

   La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 31 de diciembre de 2017 FIBRAPL debía $175.0 millones de dólares estadounidenses ($3,454.0 millones de pesos) de la Línea de Crédito.

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

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

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

## 14. Patrimonio de FIBRAPL

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

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

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

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

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

La integración de los CBFI se presenta a continuación:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2017 | Al 31 de diciembre de 2016 |
|---|---|---|
| Emision de certificados | $ 17,316,172 | $ 17,177,010 |
| Gastos de colocación | (508,949) | (508,949) |
| Distribuciones | (3,060,260) | (2,354,774) |
| | **$ 13,746,963** | **$ 14,313,287** |

## 15. Administración del riesgo financiero y del capital

***Riesgo de Liquidez***

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

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

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

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

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

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

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

***Riesgo Financiero***

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

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

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

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

Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión

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

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

***Riesgo de tasa de interés***

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

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable

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

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

***Riesgo Cambiario***

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

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

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

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

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

Análisis de sensibilidad de la moneda extranjera

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

***Inflación***

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

## 16. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 17. Compromisos y pasivos contingentes

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

## 18. Información de partes relacionadas

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

a. **Administrador**

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

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

2. **Cuota por Incentivos**: cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFI en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, la que se paga anualmente en forma de CBFI, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de restricción, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado entre el 4 de junio de 2016 al 3 de junio de 2017. Teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre sobre el desempeño futuro de los CBFI. FIBRAPL no ha registrado gasto o pasivo alguno al 31 de diciembre de 2017.

3. **Comisión por desarrollo**: honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.

4. **Comisión por administración de propiedad**: Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.

5. **Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

b. **Otras compañías afiliadas**

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

c. **Cuentas por pagar compañías afiliadas**

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

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

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

d. **Operaciones con partes relacionadas**

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

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

**Pagados mediante la emisión de CBFI´s. Ver nota 14*

## 19. Actividades de cobertura

**Swap de tasa de interés**

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

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL adquirió swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fija del 1.0635% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tasa variable garantizados. Ver nota 13.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2017 por $84.3 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

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

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

** (en millones de dólares estadounidenses)*

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

*Forwards de tipo de cambio*

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

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

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

## 20. Eventos subsecuentes

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

## 21. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * * * * * * *

Fideicomiso Irrevocable No. F/1721
Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

# Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por los años terminados en esas fechas

# Contenido

Página

Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros 2 - 5

Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 6

Estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 7

Estados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 8

Estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 9

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas 10 - 44

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

# Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721
Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria:

(Miles de pesos mexicanos)

*Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciara (el "Fideicomiso o Fibra PL"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio 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 FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciara, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

(Continúa)

"D.R." © 2016 KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

Propiedades de inversión ($45,064,010)

Ver nota 12 a los estados financieros.

| *Cuestión Clave de la Auditoría* | *De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría* |
|---|---|
| Al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión representan el 99% de los activos totales en el estado de situación financiera e incluyen la inversión en naves industriales.<br><br>Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos de valuadores externos.<br><br>El proceso de valuación se considera un asunto relevante de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización, de descuento utilizadas y en la estimación de los supuestos.<br><br>. | Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:<br><br>• Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Fideicomiso y evaluamos los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.<br><br>• 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.<br><br>• 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.<br><br>• Mediante la participación de nuestros especialistas, evaluamos la metodología de valuación utilizada y de forma selectiva, la razonabilidad de los datos de los flujos de efectivo proyectados, los valores concluidos por el valuador externo y las tasas de capitalización y de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.<br><br>• Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones. |

***Otra información***

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual 2016 que se presentará a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

(Continúa)

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.

(Continúa)

- 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 CARDENAS DOSAL, S. C.

C.P.C. José Angel Chairez Garza

Ciudad de México, 15 de febrero de 2017.

# Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

| en miles de pesos mexicanos | Nota | Al 31 de diciembre de 2016 | Al 31 de diciembre de 2015 |
|---|---|---|---|
| **Activo** | | | |
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo | 3g | $ 370,909 | $ 721,207 |
| Cuentas por cobrar | 9 | 50,457 | 41,814 |
| IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar | 10 | 141,348 | 176,914 |
| Pagos anticipados | 11 | 46,718 | 85,202 |
| | | 609,432 | 1,025,137 |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | 12 | 45,064,110 | 35,475,843 |
| Swaps de tasa de interés | 19 | 42,492 | - |
| | | 45,106,602 | 35,475,843 |
| **Total activo** | | **$ 45,716,034** | **$ 36,500,980** |
| **Pasivo y capital contable** | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | |
| Cuentas por pagar | | $ 54,904 | $ 64,129 |
| Cuentas por pagar compañias afiliadas | 18 | 110,111 | 14,016 |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 13 | 4,556,722 | 1,865,329 |
| | | 4,721,737 | 1,943,474 |
| Deuda a largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo | 13 | 10,634,498 | 9,544,304 |
| Depósitos en garantía | 3m | 294,174 | 233,386 |
| | | 10,928,672 | 9,777,690 |
| Total pasivo | | 15,650,409 | 11,721,164 |
| Capital: | | | |
| Tenedores de CBFI | 14 | 14,313,287 | 15,532,302 |
| Otras cuentas de capital | | 15,752,338 | 9,247,514 |
| Total de capital | | 30,065,625 | 24,779,816 |
| **Total de pasivo y capital** | | **$ 45,716,034** | **$ 36,500,980** |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

| en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI | Nota | Por los años terminados el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|---|
| | | 2016 | 2015 |
| **Ingresos** | | | |
| Ingresos por arrendamientos | 3d | $ 2,882,093 | $ 2,369,856 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 3d | 296,744 | 244,901 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 3d | 60,517 | 47,072 |
| | | 3,239,354 | 2,661,829 |
| **Costos y gastos** | | | |
| Gastos de operación: | | | |
| Operación y mantenimiento | | 176,650 | 155,064 |
| Servicios públicos | | 38,585 | 34,449 |
| Honorarios de administración de propiedades | 18 | 98,950 | 88,802 |
| Impuesto predial | | 57,713 | 54,997 |
| Gastos de operación no recuperables | | 48,052 | 28,805 |
| | | 419,950 | 362,117 |
| **Utilidad bruta** | | **2,819,404** | **2,299,712** |
| **Otros gastos (ingresos)** | | | |
| Utilidad por valuación de propiedades de inversión | 12 | (6,141) | (902,106) |
| Utilidad por disposición de propiedades de inversión | | (5,197) | - |
| Comisión por administración de activos | 18 | 294,170 | 232,155 |
| Honorarios profesionales | | 36,691 | 54,608 |
| Otros gastos generales y administrativos | | 14,948 | 11,575 |
| Gastos por intereses | | 627,656 | 529,362 |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo | | (145,222) | (195,702) |
| Amortizacion del costo de financiamiento diferido | | 29,327 | 18,145 |
| Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta | | 57,105 | 18,697 |
| Comisión por línea de crédito | | 42,547 | 19,203 |
| Pérdida cambiaria, neta | | 34,981 | 108,688 |
| Intereses recibidos por el reembolso del impuesto al valor agregado | | - | (59,280) |
| | | 980,865 | (164,655) |
| **Utilidad neta** | | **1,838,539** | **2,464,367** |
| **Otros resultados integrales:** | | | |
| *Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:* | | | |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | | (4,691,081) | (3,462,272) |
| *Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:* | | | |
| Ganancia no realizada en swaps de tasa de interés | 19 | (42,492) | - |
| | | (4,733,573) | (3,462,272) |
| **Utilidad integral** | | **$ 6,572,112** | **$ 5,926,639** |
| **Utilidad por CBFIs (En pesos)** | 8 | **$ 2.90** | **$ 3.88** |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

| En miles de pesos mexicanos | Capital de los tenedores de CBFI | Otras cuentas de capital | Resultados acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero de 2015 | $ 16,437,977 | $ 2,409,874 | $ 911,001 | $ 19,758,852 |
| Disminuciones de capital | (905,675) | - | - | (905,675) |
| Utilidad integral: | | | | |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | - | 3,462,272 | - | 3,462,272 |
| Utilidad neta | - | - | 2,464,367 | 2,464,367 |
| Utilidad integral neta | - | 3,462,272 | 2,464,367 | 5,926,639 |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2015** | **$ 15,532,302** | **$ 5,872,146** | **$ 3,375,368** | **$ 24,779,816** |
| Disminuciones de capital | (1,219,015) | - | - | (1,219,015) |
| Dividendos | - | - | (67,288) | (67,288) |
| Utilidad integral: | | | | |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | - | 4,691,081 | - | 4,691,081 |
| Utilidad no realizada en swaps de tasa de intéres | - | 42,492 | - | 42,492 |
| Utilidad neta | - | - | 1,838,539 | 1,838,539 |
| Utilidad integral neta | - | 4,733,573 | 1,838,539 | 6,572,112 |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2016** | **$ 14,313,287** | **$ 10,605,719** | **$ 5,146,619** | **$ 30,065,625** |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Estados de flujo de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

| En miles de pesos mexicanos | Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| **Actividades de operación:** | | |
| Utilidad neta del periodo | $ 1,838,539 | $ 2,464,367 |
| *Ajustes por:* | | |
| Ganancia por valuación de propiedades de inversión | (6,141) | (902,106) |
| Ganancia en venta de propiedades de inversión | (5,197) | - |
| Reserva para cuentas incobrables | 27,391 | 11,196 |
| Ingresos por intereses | (1,989) | - |
| Gastos por intereses | 627,656 | 529,362 |
| Pérdida neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo | 57,105 | 18,697 |
| Amortización del costo de financiamiento diferido | 29,327 | 18,145 |
| Pérdida cambiaria no realizada | 41,064 | 152,627 |
| Amortizacion en prima en deuda a largo plazo | (145,222) | (195,702) |
| Nivelación de renta | (65,223) | (93,230) |
| *Cambios en:* | | |
| Cuentas por cobrar | (36,034) | 10,658 |
| Impuesto al valor agregado por recuperar | 35,566 | 1,957,713 |
| Pagos anticipados | 38,484 | (53,695) |
| Cuentas por pagar | (9,225) | 46,255 |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | 96,095 | (76,574) |
| Depósitos en garantía | 60,788 | 41,746 |
| Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación | 2,582,984 | 3,929,459 |
| **Actividades de inversión:** | | |
| Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión | (2,214,825) | (1,994,348) |
| Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión | (9,739) | (124,651) |
| Gastos capitalizables de propiedades de inversión | (394,960) | (327,952) |
| Recursos obtenidos por la venta de propiedades de inversión | 31,360 | 371,536 |
| Ingresos por intereses | 1,989 | - |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión | (2,586,175) | (2,075,415) |
| **Actividades de financiamiento:** | | |
| Reembolso de capital | (1,219,015) | (905,675) |
| Dividendos pagados | (67,288) | - |
| Préstamos obtenidos | 2,164,884 | 5,473,158 |
| Pago de préstamos | (504,047) | (5,396,808) |
| Intereses pagados | (655,860) | (515,365) |
| Costo pagado por liquidación anticipada de deuda a largo plazo | (94,561) | (44,041) |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento | (375,887) | (1,388,731) |
| (Disminución) Incremento neto en el efectivo | (379,078) | 465,313 |
| Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo | 28,780 | (26,581) |
| Efectivo al principio del periodo | 721,207 | 282,475 |
| **Efectivo al final del periodo** | **$ 370,909** | **$ 721,207** |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas
En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI

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

***Actividad principal*** **-** FIBRA Prologis ("FIBRAPL") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución), celebrado entre Prologis Property México, S. A. de C. V., como fideicomitente, y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (en dichas facultades, "Fiduciario FIBRAPL"). FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL tiene su domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma No. 1236, Piso 9, Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348.

El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México que generalmente se destinen 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:** | Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, 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) Adquisiciones y disposición:*

| en millones excepto por área rentable | Fecha | Mercado | Pies cuadrados | Pesos mexicanos | Dólares estadounidenses |
|---|---|---|---|---|---|
| **Adqusiciones:** | | | | | |
| Centro Industrial Juárez 13 | 14-Dec-16 | Juárez | 60,463 | $ 77.2 | $ 3.8 |
| Centro Industrial Juárez 16 | 14-Dec-16 | Juárez | 189,943 | 247.9 | 12.2 |
| Izcalli Park 4 | 3-Nov-16 | Ciudad de México | 616,800 | 924.0 | 49.3 |
| Toluca 2 | 30-Jun-16 | Ciudad de México | 308,300 | 413.1 | 21.9 |
| Centro Industrial Juárez 14 | 30-Jun-16 | Juárez | 210,200 | 254.7 | 13.5 |
| Los Altos 15 | 23-Jun-16 | Guadalajara | 231,500 | 307.6 | 16.3 |
| **Total adquisiciones** | | | | **$ 2,224.5** | **$ 117.0** |
| **Disposición:** | | | | | |
| Monterrey 1 | 11-May-16 | Monterrey | 46,651 | $ 31.4 | $ 1.7 |
| **Total disposición** | | | | **$ 31.4** | **$ 1.7** |

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

| en millones | Fecha | Denominación | Tasa de interés (*) | Pesos mexicanos | Dólares estadounidenses |
|---|---|---|---|---|---|
| **Préstamos:** | | | | | |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 13-Dec-16 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | $ 203.0 | $ 10.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 31-Oct-16 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 834.0 | 44.5 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 28-Oct-16 | Pesos mexicanos | TIIE +220bps | 325.0 | 17.2 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 28-Jul-16 | Pesos mexicanos | TIIE +220bps | 330.0 | 17.5 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 28-Jun-16 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 383.0 | 20.0 |
| Citibank (No garantizado) | 1-Mar-16 | Dólares estadounidenses | LIBOR +245bps | 90.5 | 5.0 |
| **Total préstamos** | | | | **$ 2,165.5** | **$ 114.2** |
| **Pagos:** | | | | | |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 23-Sep-16 | Pesos mexicanos | TIIE +220bps | $ 180.0 | $ 9.2 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 30-Aug-16 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 130.0 | 7.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 25-Aug-16 | Pesos mexicanos | TIIE +220bps | 150.0 | 8.2 |
| **Total pagos** | | | | **$ 460.0** | **$ 24.4** |

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

** TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio)*

*iii) Distribuciones:*

| en millones | Fecha | Distribución en Pesos mexicanos | Distribución en Dólares estadounidenses | Pesos mexicanos por CBFI | Dólares estadounidenses por CBFI |
|---|---|---|---|---|---|
| **Distribuciones:** | | | | | |
| Capital | 26-Oct-16 | $ 323.9 | $ 17.4 | 0.5105 | 0.0275 |
| Capital | 28-Jul-16 | 257.3 | 13.8 | 0.4055 | 0.0218 |
| Dividendos | 28-Jul-16 | 67.3 | 3.6 | 0.1060 | 0.0057 |
| Capital | 11-May-16 | 300.7 | 17.4 | 0.4739 | 0.0275 |
| Impuesto sobre la renta pagado por cuenta de los tenedores de CBFI* | 11-May-16 | 28.8 | 1.5 | 0.0454 | 0.0024 |
| Capital | 3-Feb-16 | 308.3 | 16.8 | 0.4859 | 0.0265 |
| **Total distribuciones** | | **$ 1,286.3** | **$ 70.5** | | |

** Ver Nota 3f*

El 26 de enero de 2016, FIBRAPL renegoció el 1er y 2do tramo de la deuda con Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co., mediante un nuevo préstamo garantizado por $107.0 millones de dólares estadounidenses. Este préstamo vence en febrero de 2026 con la opción de extenderlo un año más y tiene una tasa de intereses del 4.67%. Adicionalmente, FIBRAPL canceló el saldo pendiente de la prima en deuda a largo plazo por $2.0 millones de dólares estadounidenses ($36.3 millones de pesos mexicanos) y pagó una penalización y otros costos por $5.0 millones de dólares estadounidenses ($81.9 millones de pesos mexicanos) los cuales son presentadas como "Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta," en el estado de resultados integrales. Ver nota 13.

El 21 de enero de 2016, fecha de firma, FIBRAPL adquirió swaps de tasa de interés con Bank of Nova Scotia y con HSBC Bank USA, para el préstamo de Citibank, con montos teóricos de deuda de $100.0 millones y $150.0 millones de dólares estadounidenses por cada banco, respectivamente. La fecha efectiva de los swaps fue el 23 de junio de 2016, fijando una tasa promedio base de 1.0635% y 1.0660%, respectivamente. Ambos swaps de tasa de interés expiran el 23 de julio de 2019. Ver nota 19.

## 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) al 31 de diciembre de 2016.

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.

c. ***Juicios y estimaciones críticos*** **-** La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y estimaciones, pudiendo producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente se examinan a continuación:

**i. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

**ii. Pasivos financieros a valor razonable**

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

**iii. Contratos de arrendamiento operativo**

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

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

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

La adquisición de las propiedades realizadas durante el año que termina al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por FIBRAPL, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

d. ***Principio de negocio en marcha*** **-** Los estados financieros de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por los años terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 13. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, FIBRAPL ha reconocido una utilidad neta después de impuestos de $1,838,539 y $2,464,367, respectivamente, y ha generado un flujo de efectivo operativo positivo de $2,582,984 y $3,929,459, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos a corto plazo exceden a los activos circulantes por la porción circulante de la deuda a largo plazo, sin embargo, FIBRAPL posee una capacidad de endeudamiento por $6,531,000 bajo la parte no ejercida de su línea de crédito no solicitada y un efectivo no restringido de $370,909. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

## 3. Resumen de las principales políticas contables

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

**a. Nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas contables e interpretaciones aplicables después del 1 de enero de 2016.**

La siguiente norma emitida recientemente, aplicable para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriormente, ha sido aplicada en la preparación de los estados financieros adjuntos.

Mejoras a la IAS 1, efectiva el 1 de enero de 2016, busca mejorar las revelaciones a los estados financieros por medio de la adopción de un enfoque de delimitación de la información, que hace énfasis en el uso de la materialidad y tiene el propósito de presentar solo información relevante que puede ser considerada desde una perspectiva amplia y asegurar la comparabilidad con los estados financieros de FIBRAPL de años anteriores.

**b. Información financiera por segmentos**

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

**c. Conversión en moneda extranjera**

Los estados financieros de FIBRAPL se preparan en dólares estadounidenses, la moneda del ambiente económico primario en el cual opera, y subsecuentemente se convierten a pesos mexicanos. Para 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 cabio histórico. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

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

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

**d. Reconocimiento de ingresos**

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

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

**e. Pagos relacionados con las propiedades**

Los gastos relacionados con las propiedades que incluyen impuestos y otros pagos relacionados con propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad de FIBRAPL, se reflejan como gastos de forma acumulada.

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

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

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

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

En 2016 y 2015 FIBRAPL incurrió en pérdidas fiscales por lo que todas las distribuciones realizadas para dichos ejercicios, excepto por lo que se menciona en el siguiente párrafo, fueron tratadas como un retorno de capital, como se explica en la nota 1, Eventos Significativos. El saldo de las pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2016 es $2,512,362.

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

**g. Efectivo**

El efectivo en el estado de posición financiera comprende el efectivo disponible en cuentas bancarias, que está sujeto a un riesgo poco significativo de cambio de valor. Los sobregiros bancarios se registran al monto de capital. El interés se contabiliza como gasto a medida que se devenga al 31 de diciembre de 2016.

**h. Cuentas por cobrar**

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los activos por impuestos a favor representan principalmente el Impuesto al Valor Agregado pagado y que fue originado por la adquisición de las propiedades de inversión.

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

**j. Pagos anticipados**

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pagos anticipados se integran principalmente depósitos en garantía de servicios públicos y del impuesto predial atribuible a cada propiedad de inversión. Al 31 de diciembre de 2015 este rubro incluyó la comisión pagada por el refinanciamiento de la deuda con Prudential Insurance Company de America y con Metropolitan Life Insurance Company (ver nota 11).

**k. Propiedades de inversión**

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

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

**l. Distribuciones pagadas y por pagar**

Las provisiones para distribuciones a pagar por FIBRAPL se reconocen en el estado de situación 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.

**m. 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.

**n. Deuda a largo plazo**

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la deuda a largo plazo es presentada a costo amortizado.

**o. Instrumentos financieros**

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

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL", por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones conservadas al vencimiento, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

i. Método de la tasa de interés efectiva

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

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

ii. Inversiones conservadas al vencimiento

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

iii. Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

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

iv. Baja de activos financieros

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

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

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando FIBRAPL retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), FIBRAPL distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida

en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

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

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

**q. Provisiones**

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

**r. Estado de flujo de efectivo**

FIBRAPL presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de actividades de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

**s. Resultado integral**

El estado de resultados integrales de FIBRAPL presenta sus resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero y agrupa en dos categorías la sección de otros resultados integrales: (i) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (ii) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

**t. Resultado por CBFI**

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

**u. Capital contribuido**

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

## 4. Reclasificaciones

Durante 2016 FIBRAPL modificó la clasificación de ciertas partidas para reflejar todos los gastos generales y administrativos en líneas específicas separadas en el estado de resultados integrales. Los importes comparativos también fueron reclasificados por consistencia, tal como se detalla en la siguiente tabla:

| | 2015 | | |
|---|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | Cifras reportadas anteriormente | Reclasificaciones | Cifras actuales |
| Otros gastos | $ 30,778 | $ (30,778) | $ - |
| Comisión por línea de crédito | - | 19,203 | 19,203 |
| Otros gastos generales y de administración | - | 11,575 | 11,575 |
| | **$ 30,778** | **$ -** | **$ 30,778** |

## 5. Normas emitidas, pero aún no vigentes

Una serie de nuevas normas y enmiendas a las normas son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, FIBRAPL no ha adoptado anticipadamente las siguientes normas nuevas o modificadas en la preparación de sus estados financieros.

***Iniciativa de Divulgación (Enmiendas a la IAS 7)***

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

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la adopción anticipada.

Para satisfacer los nuevos requerimientos de información, FIBRAPL tiene la intención de presentar una conciliación entre los saldos de apertura y cierre de los pasivos con cambios derivados de las actividades de financiamiento.

Actualmente FIBRAPL está evaluando el impacto que esta norma tendría en sus estados financieros.

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

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

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

FIBRAPL ha concluido una evaluación inicial del impacto potencial de la adopción de la IFRS 15 en sus estados financieros.

*Transición*

FIBRAPL tiene previsto adoptar la IFRS 15 en sus estados financieros para el año que termina el 31 de diciembre de 2018, utilizando el enfoque retrospectivo. Como resultado, FIBRAPL aplicará todos los requisitos de la IFRS 15 a cada período comparativo presentado y ajustará sus estados financieros.

FIBRAPL está realizando una evaluación detallada del impacto resultante de la aplicación de la IFRS 15 y espera revelar información cuantitativa adicional antes de adoptar la IFRS 15.

***IFRS 9 Instrumentos financieros***

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

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

El impacto real de la adopción de la IFRS 9 en los estados financieros de FIBRAPL en 2018 no se conoce y no puede ser estimado de manera confiable porque dependerá de los instrumentos financieros que la FIBRAPL mantenga y de las condiciones económicas en el momento de la adopción, así como de las elecciones y juicios contables que hará en el futuro. La nueva norma requerirá que la FIBRAPL revise sus procesos de contabilidad y controles internos relacionados con la presentación de informes de instrumentos financieros y estos cambios aún no están completos. Sin embargo, FIBRAPL ha realizado una evaluación preliminar del impacto potencial de la adopción de la IFRS 9 sobre la base de sus posiciones al 31 de diciembre de 2016 y las relaciones de cobertura designadas durante 2016 bajo la IAS 39.

*Transición*

Los cambios en las políticas contables resultantes de la adopción de la IFRS 9 generalmente se aplicarán retrospectivamente, excepto como se describe a continuación.

FIBRAPL tiene previsto aprovechar la exención que le permite no re-expresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a cambios de clasificación y medición (incluyendo deterioro).

Las diferencias en los valores en libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de la IFRS 9 generalmente se reconocerán en las utilidades retenidas y reservas retenidas al 1 de enero de 2018.

En general, los nuevos requisitos de contabilidad de cobertura deberían aplicarse prospectivamente. Sin embargo, FIBRAPL puede optar por aplicar retroactivamente el cambio esperado en la contabilización de nuevos instrumentos financieros. FIBRAPL no ha tomado una decisión en relación con esta elección.

Las siguientes evaluaciones deben realizarse sobre la base de los hechos y circunstancias que existan a la fecha de la adopción inicial.

a. La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
b. La designación y revocación de designaciones anteriores de determinados activos financieros y pasivos financieros como los medidos a valor razonable a través de resultados.
c. La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociación como los medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Actualmente FIBRAPL está evaluando el impacto que esta norma tendría en sus estados financieros.

***IFRS 16 Arrendamientos***

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

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

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

FIBRAPL ha iniciado una evaluación inicial del impacto potencial en sus estados financieros. Hasta ahora, el impacto más significativo identificado es que FIBRAPL reconocerá nuevos activos y pasivos para sus arrendamientos operativos de vehículos y oficinas. Además, la naturaleza de los gastos relacionados con esos contratos de arrendamiento cambiará a medida que la IFRS 16 reemplace el gasto de arrendamiento operativo de línea recta con un cargo por depreciación de los activos de derecho de uso y el gasto por intereses en los pasivos por arrendamiento. FIBRAPL aún no ha decidido si utilizará las exenciones opcionales.

*Transición*
Como arrendatario, FIBRAPL puede aplicar el estándar mediante:
-Enfoque retrospectivo; o
-Enfoque retrospectivo modificado con expedientes prácticos opcionales.

El arrendatario aplica la elección consistentemente a todos sus contratos de arrendamiento. FIBRAPL actualmente planea aplicar la IFRS 16 inicialmente el 1 de enero de 2019. La FIBRAPL aún no ha determinado qué enfoque de transición aplicar. Como arrendador, FIBRAPL no está obligado a efectuar ningún ajuste para los arrendamientos en los que sea arrendador excepto cuando sea arrendador intermedio en un subarrendamiento.

Actualmente FIBRAPL está evaluando el impacto que esta norma tendría en sus estados financieros.

## 6. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2016 son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | | Monto |
|---|---|---|
| **Ingresos por arrendamiento:** | | |
| 2017 | $ | 3,093,853 |
| 2018 | | 2,593,133 |
| 2019 | | 2,000,395 |
| 2020 | | 1,166,877 |
| 2021 | | 677,533 |
| Años posteriores | | 800,865 |
| | **$** | **10,332,656** |

## 7. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la Administración analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2016 y 2015. 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 el 31 de diciembre de 2016 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Total |
| **Ingresos:** | | | | | | | |
| Ingreso por arrendamientos | $ 1,038,298 | $ 499,170 | $ 356,824 | $ 354,870 | $ 375,648 | $ 257,283 | $ 2,882,093 |
| Recuperacion de gastos por arrendamientos | 96,331 | 33,267 | 34,199 | 43,290 | 33,652 | 56,005 | 296,744 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 11,982 | 32,382 | 7,807 | 974 | 6,857 | 515 | 60,517 |
| | 1,146,611 | 564,819 | 398,830 | 399,134 | 416,157 | 313,803 | 3,239,354 |
| **Costos y gastos:** | | | | | | | |
| Gastos de operación | 145,146 | 79,619 | 41,990 | 42,775 | 46,375 | 64,045 | 419,950 |
| **Utilidad bruta** | **$ 1,001,465** | **$ 485,200** | **$ 356,840** | **$ 356,359** | **$ 369,782** | **$ 249,758** | **$ 2,819,404** |

| | Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| en miles de pesos mexicanos | Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Total |
| **Ingresos:** | | | | | | | |
| Ingreso por arrendamientos | $ 835,353 | $ 446,744 | $ 265,586 | $ 305,072 | $ 318,066 | $ 199,035 | $ 2,369,856 |
| Recuperacion de gastos por arrendamientos | 77,359 | 26,252 | 29,484 | 37,464 | 28,735 | 45,607 | 244,901 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 7,408 | 22,862 | 5,854 | 2,584 | 6,256 | 2,108 | 47,072 |
| | 920,120 | 495,858 | 300,924 | 345,120 | 353,057 | 246,750 | 2,661,829 |
| **Costos y gastos:** | | | | | | | |
| Gastos de operación | 127,808 | 58,167 | 31,020 | 43,576 | 41,038 | 60,508 | 362,117 |
| **Utilidad bruta** | **$ 792,312** | **$ 437,691** | **$ 269,904** | **$ 301,544** | **$ 312,019** | **$ 186,242** | **$ 2,299,712** |

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2015 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Deuda no garantizada | Total |
| **Propiedades de inversión:** | | | | | | | | |
| Terreno | $ 2,986,617 | $ 1,176,805 | $ 999,303 | $ 775,332 | $ 784,150 | $ 533,804 | $ - | $ 7,256,011 |
| Edificios | 11,517,325 | 4,707,218 | 3,423,610 | 3,101,327 | 3,136,601 | 2,135,216 | - | 28,021,297 |
| | 14,503,942 | 5,884,023 | 4,422,913 | 3,876,659 | 3,920,751 | 2,669,020 | - | 35,277,308 |
| Nivelación de renta | 87,499 | 19,312 | 26,827 | 32,599 | 22,319 | 9,979 | - | 198,535 |
| **Total de propiedades de inversión** | **$ 14,591,441** | **$ 5,903,335** | **$ 4,449,740** | **$ 3,909,258** | **$ 3,943,070** | **$ 2,678,999** | **$ -** | **$ 35,475,843** |
| **Total de deuda a largo plazo** | **$ 2,175,852** | **$ 853,387** | **$ 1,543,715** | **$ 640,084** | **$ 1,117,959** | **$ 836,386** | **$ 4,242,250** | **$ 11,409,633** |

## 8. Utilidad por CBFI

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

| en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2016** | **2015** |
| Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos) | $ 2.90 | $ 3.88 |
| Utilidad neta del periodo | 1,838,539 | 2,464,367 |
| **Número promedio ponderado de CBFI('000)** | **634,480** | **634,480** |

Al 31 de diciembre de 2016, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFI en circulación.

## 9. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2016 | Al 31 de diciembre de 2015 |
|---|---|---|
| Cuentas por cobrar a inquilinos | $ 91,914 | $ 64,870 |
| Reserva para cuentas incobrables | (41,457) | (23,056) |
| | **$ 50,457** | **$ 41,814** |

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2016 | Al 31 de diciembre de 2015 |
|---|---|---|
| Impuesto al valor agregado | $ 108,241 | $ 159,598 |
| Otras cuentras por cobrar | 33,107 | 17,316 |
| | **$ 141,348** | **$ 176,914** |

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

## 11. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de FIBRAPL se integran como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2016 | Al 31 de diciembre de 2015 |
|---|---|---|
| Depósitos en garantía de servicios públicos | $ 43,753 | $ 34,440 |
| Seguros | 688 | 579 |
| Honorarios por aseguramiento de tasa de interés[(1)] | - | 46,384 |
| Otros pagos anticipados | 2,277 | 3,799 |
| | **$ 46,718** | **$ 85,202** |

[(1)] En diciembre de 2015, FIBRAPL pagó una comisión con relación al proceso de negociación por el refinanciamiento de su deuda a largo plazo con Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co., la cual es amortizada como un costo de financiamiento diferido a partir de enero de 2016 durante la vida del nuevo préstamo.

## 12. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016, que dio como resultado una utilidad por $6,141 y $902,106 por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

a) Al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión se integran como sigue:

| Mercado | Valor razonable al 31 de diciembre de 2016 | Número de propiedades | Área rentable en miles de SF* |
|---|---|---|---|
| Ciudad de México | $ 18,825,511 | 52 | 13,351 |
| Guadalajara | 7,584,846 | 26 | 5,838 |
| Monterrey | 5,309,908 | 24 | 3,868 |
| Tijuana | 4,754,834 | 33 | 4,217 |
| Reynosa | 4,803,289 | 29 | 4,422 |
| Juárez | 3,785,722 | 31 | 3,566 |
| **Total** | **$ 45,064,110** | **195** | **35,262** |

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

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 millones de SF y un valor razonable de $309,291.

Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de $50,105.

En noviembre 2016 una propiedad en desarrollo localizada en el mercado de la Ciudad de México con un área rentable de 166 miles de SF fue estabilizada, por consiguiente, dicha propiedad se agregó al portafolio operativo de FIBRAPL. Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de la propiedad estabilizada es de $204,132.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión fue de $35,475,843 con 189 edificios y un área rentable de 33,693 miles de SF.

Al 31 de diciembre de 2016, 98 de las propiedades de FIBRPL se encuentran garantizando algunos préstamos bancarios como se describe en la nota 13.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de $298,945 y $198,535, respectivamente.

b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos | Por el año terminado al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2016** | **2015** |
| Saldo incial | $ 35,475,843 | $ 27,563,010 |
| Efecto por conversión de moneda funcional | 6,878,640 | 4,812,872 |
| Adquisición de propiedades de inversión | 2,171,887 | 1,968,062 |
| Costos de adquisición | 52,620 | 38,839 |
| Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión | 394,960 | 327,952 |
| Desarrollo | 9,739 | 124,651 |
| Disposiciones | (26,130) | (371,536) |
| Nivelación de rentas | 100,410 | 109,887 |
| Ganancia por valuación de propiedades de inversión | 6,141 | 902,106 |
| **Saldo final de las propiedades de inversión** | **$ 45,064,110** | **$ 35,475,843** |

c) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2016** | **2015** |
| Gastos capitalizables | $ 139,606 | $ 106,233 |
| Comisiones por arrendamiento | 91,255 | 78,719 |
| Mejoras a las propiedades de inversión | 164,099 | 143,000 |
| | **$ 394,960** | **$ 327,952** |

## 13. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el total de la deuda a largo plazo de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras, de la siguiente manera:

| | | | | | Valor de mercado al 31 de diciembre de 2016 | | Al 31 de diciembre de 2016 | | Al 31 de diciembre de 2015 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Párrafo | Denominación | Fecha de vencimiento | Tasa | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado) | - | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2016 | 4.58% | - | $ - | - | $ - | 93,543 | $ 1,622,017 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | - | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2016 | 4.50% | - | - | - | - | 11,925 | 206,777 |
| Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V. (Garantizado) | a. | Dólares estadounidenses | 7 de octubre de 2017 | 7.90% | 66,037 | 1,361,643 | 64,149 | 1,322,714 | 64,149 | 1,112,331 |
| Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1) (Garantizado) | b. | Dólares estadounidenses | 1 de septiembre de 2017 | 6.90% | 114,672 | 2,364,468 | 112,500 | 2,319,683 | 112,500 | 1,950,728 |
| Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2) (Garantizado) | c. | Dólares estadounidenses | 1 de noviembre de 2017 | 6.90% | 38,404 | 791,867 | 37,500 | 773,228 | 37,500 | 650,243 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado) | d. | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2018 | 5.04% | 67,180 | 1,385,211 | 65,749 | 1,355,705 | 67,597 | 1,172,118 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado) | d. | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2018 | 4.78% | 9,094 | 187,513 | 8,943 | 184,399 | 9,202 | 159,561 |
| Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado) | f. | Dólares estadounidenses | 21 de mayo de 2019 | LIBOR+ 250bps | 67,500 | 1,391,810 | 67,500 | 1,391,810 | - | - |
| Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado) | f. | Pesos | 21 de mayo de 2019 | TIIE+ 220bps | 15,762 | 325,000 | 15,762 | 325,000 | - | - |
| Citibank Línea de Crédito (No garantizado) | e. | Dólares estadounidenses | 18 de diciembre de 2020 | LIBOR+ 245bps | 256,248 | 5,283,680 | 255,000 | 5,257,947 | 250,000 | 4,334,950 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado) | d. | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2027 | 4.67% | 53,394 | 1,100,952 | 53,500 | 1,103,138 | - | - |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | d. | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2027 | 4.67% | 53,394 | 1,100,952 | 53,500 | 1,103,138 | - | - |
| **Total** | | | | | **741,685** | **15,293,096** | **734,103** | **15,136,762** | **646,416** | **11,208,725** |
| Intereses por pagar | | | | | | | 424 | 8,736 | 635 | 11,011 |
| Prima neta | | | | | | | 6,962 | 143,549 | 16,726 | 290,025 |
| Costos de emisión de deuda | | | | | | | (4,744) | (97,827) | (5,774) | (100,128) |
| **Total de deuda** | | | | | | | **736,745** | **15,191,220** | **658,003** | **11,409,633** |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | | | | | | | 220,992 | 4,556,722 | 107,575 | 1,865,329 |
| **Deuda a largo plazo** | | | | | | | **515,753** | **$ 10,634,498** | **550,428** | **$ 9,544,304** |

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, FIBRAPL pagó intereses por un monto de $655,860 y $515,365, respectivamente y pagó principal por $504,047 y $5,396,808, respectivamente.

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

a. Este crédito está garantizado por las 24 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. Este crédito está garantizado por las 34 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.

c. Este crédito está garantizado por las 8 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.

d. Este crédito está garantizado por las 32 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por estas, a través de un fideicomiso de garantía en favor de los acreedores. El crédito con Prudential Insurance Company of America y Metropolitan Life Insurance Company (el "Crédito Pru-Met") se rige por las leyes del Estado de Nueva York en Estados Unidos.

e. 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 sobra la tasa LIBOR más 245 puntos base y puede ser ajustada dependiendo la calificación de FIBRAPL.

f. Al 31 de diciembre de 2016, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") no garantizada, con Citibank como agente administrativo por $400.0 millones de dólares estadounidenses (con la opción de aumentarla en $100.0 millones de dólares estadounidenses adicionales), de los cuales $50.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. 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 TIIE más 220 puntos base, denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla de préstamo a valor presente de préstamo a valor ("LTV" Comisiones por línea de crédito, por sus siglas en inglés) y comisiones por línea de crédito de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de mayo de 2018, con la opción de extenderlo un año más. Al 31 de diciembre de 2016, FIBRAPL tiene un saldo de $67.5 millones de dólares estadounidenses ($1,392.0 millones de pesos mexicanos) y $325.0 millones de pesos mexicanos ($15.8 millones de dólares estadounidenses) de la Línea de Crédito.

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 2016, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

## 14. Patrimonio de FIBRAPL

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 el total de los CBFI en circulación es de 634,479,746.

La integración de los CBFI se presenta a continuación:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2016 | Al 31 de diciembre de 2015 |
|---|---|---|
| Emision de certificados | $ 17,177,010 | $ 17,177,010 |
| Gastos de colocación | (508,949) | (508,949) |
| Distribuciones (Nota 1) | (2,354,774) | (1,135,759) |
| | **$ 14,313,287** | **$ 15,532,302** |

## 15. Administración del riesgo financiero y del capital

***Riesgo de Liquidez***

Las inversiones inmobiliarias no son tan líquidas como muchas otras inversiones y esa falta de liquidez puede limitar la capacidad de FIBRAPL de reaccionar rápidamente a los cambios en materia económica, de mercado u otras condiciones. En consecuencia, la capacidad de vender activos en cualquier momento puede ser limitada, y esa falta de liquidez puede limitar la capacidad de hacer cambios al portafolio de manera oportuna, lo que puede afectar material y adversamente los resultados financieros.

Del mismo modo, con el fin de mantener el estatus de FIBRAPL como FIBRA, bajo la Ley de Impuestos sobre la Renta puede que no sea capaz de vender la propiedad, incluso si lo hiciera en contrario en consideración de las condiciones de mercado o cambios en su plan estratégico.

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

La siguiente tabla detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016** | | | | |
| Cuentas por pagar | $ 54,904 | $ - | $ - | $ 54,904 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas | 110,111 | - | - | 110,111 |
| Principal de la deuda a largo plazo | 4,415,625 | 10,721,137 | - | 15,136,762 |
| Intereses | 462,817 | 615,694 | 307,683 | 1,386,193 |
| Depósitos en garantía | - | 293,452 | 722 | 294,174 |
| **31 de diciembre de 2015** | | | | |
| Cuentas por pagar | $ 64,129 | $ - | $ - | $ 64,129 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas | 14,016 | - | - | 14,016 |
| Principal de la deuda a largo plazo | 1,865,327 | 9,343,398 | - | 11,208,725 |
| Intereses | 542,870 | 810,119 | - | 1,352,989 |
| Depósitos en garantía | - | 183,390 | 49,996 | 233,386 |

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

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

***Riesgo Financiero***

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

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

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

Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión

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

| % de Variación | | Miles de pesos mexicanos | Cambio sobre valor actual |
|---|---|---|---|
| 0.25% incremento | $ | (1,503,553) | (3.37%) |
| 0.25% decremento | $ | 1,650,235 | 3.70% |

***Riesgo de tasa de interés***

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control de FIBRAPL. El riesgo de tasa de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, FIBRAPL puede contratar en el futuro líneas de crédito o préstamos con tasas de interés variable. En la medida que FIBRAPL contrate endeudamiento a tasas variables, FIBRAPL estará expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés. FIBRAPL puede utilizar instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2016, los contratos de deuda con tasa de interés variable que FIBRAPL tiene son crédito no garantizado con Citibank y la línea de crédito.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable

Para la porción de $5.0 millones de dólares estadounidenses del crédito de Citibank que no está cubierta por los swaps y los préstamos de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2016, FIBRAPL ha calculado una variación de +/- 0.25% en la tasa de interés que puede aumentar o disminuir el gasto de interés anual como sigue:

| % Variación | | Impacto en el estado de resultados integrales |
|---|---|---|
| 0.25% incremento | $ | 4,550 |
| 0.25% decremento | $ | (4,550) |

***Riesgo Cambiario***

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos y la moneda funcional de FIBRAPL, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de FIBRAPL, incluyendo 75.68% y 84.2% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 98% y 100% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente, están denominadas en dólares estadounidenses. Como resultado, la administración de FIBRAPL considera que su exposición al riesgo cambiario se ve disminuido.

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2016 | Al 31 de diciembre de 2015 |
|---|---|---|
| **Activos** | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ 131,936 | $ 135,666 |
| Cuentas por cobrar | 18,720 | 20,560 |
| IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar | 89,039 | 159,598 |
| Pagos anticipados | 4,182 | 3,686 |
| | 243,877 | 319,510 |
| **Pasivos** | | |
| Cuentas por pagar | 22,608 | 14,883 |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | 8,221 | - |
| Depósitos en garantía | 24,064 | 9,455 |
| | 54,893 | 24,338 |
| **Posición en moneda extranjera** | **$ 188,984** | **$ 295,172** |

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y el tipo de cambio promedio del periodo son los siguientes:

| tipo de cambio | Al 31 de diciembre de 2016 | Al 31 de diciembre de 2015 |
|---|---|---|
| Dolares estadounidenses vs pesos mexicanos | 20.6194 | 17.3398 |
| Promedio por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015 | 18.6728 | 15.8650 |

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 75.65% de los contratos de arrendamientos y 98.0% de su deuda en 2016 y no requiere un análisis adicional.

***Inflación***

La mayoría de los arrendamientos de FIBRAPL contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas). Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento "triple net", lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 96.8% y 96.5%, respectivamente.

## 16. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

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

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

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

| | Al 31 de diciembre de 2016 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo | | | | Valor de mercado | | | |
| en miles de pesos mexicanos | Designados a valor de mercado | Efectivo y cuentas por cobrar | Otros pasivos financieros | Total | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| **Activos financieros cuantificados a valor de mercado** | | | | | | | | |
| Propiedades de inversión | $ 45,064,110 | $ - | $ - | $ 45,064,110 | $ - | $ - | $ 45,064,110 | $ 45,064,110 |
| Swaps de tasa de interés | 42,492 | - | - | 42,492 | - | - | 42,492 | 42,492 |
| | **$ 45,106,602** | **$ -** | **$ -** | **$ 45,106,602** | **$ -** | **$ -** | **$ 45,106,602** | **$ 45,106,602** |
| **Activos financieros no cuantificados a valor de mercado** | | | | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ - | $ 370,909 | $ - | $ 370,909 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| Cuentas por cobrar | - | 50,457 | - | 50,457 | - | - | - | - |
| IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar | - | 141,348 | - | 141,348 | - | - | - | - |
| Pagos anticipados | - | 46,718 | - | 46,718 | - | - | - | - |
| | **$ -** | **$ 609,432** | **$ -** | **$ 609,432** | **$ -** | **$ -** | **$ -** | **$ -** |
| **Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado** | | | | | | | | |
| Cuentas por pagar | $ - | $ - | $ 54,904 | $ 54,904 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | - | - | 110,111 | 110,111 | - | - | - | - |
| Deuda a largo plazo | - | - | 15,191,220 | 15,191,220 | - | 15,293,096 | - | 15,293,096 |
| Depósitos en garantía | - | - | 294,174 | 294,174 | - | - | - | - |
| | **$ -** | **$ -** | **$ 15,650,409** | **$ 15,650,409** | **$ -** | **$ 15,293,096** | **$ -** | **$ 15,293,096** |

| | As of December 31,2015 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo | | | | Valor de mercado | | | |
| en miles de pesos mexicanos | Designados a valor de mercado | Efectivo y cuentas por cobrar | Otros pasivos financieros | Total | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| **Activos financieros cuantificados a valor de mercado** | | | | | | | | |
| Propiedades de inversión | $ 35,475,843 | $ - | $ - | $ 35,475,843 | $ - | $ - | $ 35,475,843 | $ 35,475,843 |
| | **$ 35,475,843** | **$ -** | **$ -** | **$ 35,475,843** | **$ -** | **$ -** | **$ 35,475,843** | **$ 35,475,843** |
| **Activos financieros no cuantificados a valor de mercado** | | | | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | $ - | $ 721,207 | $ - | $ 721,207 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| Cuentas por cobrar | - | 41,814 | - | 41,814 | - | - | - | - |
| IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar | - | 176,914 | - | 176,914 | - | - | - | - |
| Pagos anticipados | - | 85,202 | - | 85,202 | - | - | - | - |
| | **$ -** | **$ 1,025,137** | **$ -** | **$ 1,025,137** | **$ -** | **$ -** | **$ -** | **$ -** |
| **Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado** | | | | | | | | |
| Cuentas por pagar | $ - | $ - | $ 64,129 | $ 64,129 | $ - | $ - | $ - | $ - |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | - | - | 14,016 | 14,016 | - | - | - | - |
| Deuda a largo plazo | - | - | 11,409,633 | 11,409,633 | - | 11,483,612 | - | 11,483,612 |
| Depósitos en garantía | - | - | 233,386 | 233,386 | - | - | - | - |
| | **$ -** | **$ -** | **$ 11,721,164** | **$ 11,721,164** | **$ -** | **$ 11,483,612** | **$ -** | **$ 11,483,612** |

FIBRAPL reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

## 17. Compromisos y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2016, FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias significativas.

## 18. Información de partes relacionadas

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

a. **Administrador**

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

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

2. **Cuota por Incentivos**: cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFI en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, la que se paga anualmente en forma de CBFI, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de lock-up, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado entre el 4 de junio de 2016 y el 4 de junio de 2017. Teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre sobre el desempeño futuro de los CBFI. FIBRAPL no ha registrado gasto o pasivo alguno al 31 de diciembre de 2016.

3. **Comisión por desarrollo**: honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.

4. **Comisión por administración de propiedad**: Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.

5. **Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

b. **Otras compañías afiliadas**

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

c. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2016** | **2015** |
| Comisión por administración de activos | $ 81,465 | $ 7,804 |
| Comisión por administración de propiedades | 27,673 | 2,492 |
| Comisión por desarrollo | 922 | 3,720 |
| Costos por mantenimiento | 50 | - |
| | **$ 110,110** | **$ 14,016** |

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la comisión por administración de activos, la comisión por administración de propiedades y la comisión por desarrollo se adeudan al Administrador, mientras que los costos por mantenimiento se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

d. Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se muestran de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2016** | **2015** |
| Adquisición de propiedades | $ 2,171,887 | $ 1,889,736 |
| Reembolso de capital | $ 545,937 | $ 415,435 |
| Dividendos | $ 30,865 | $ - |
| Comisión por administración de activos | $ 294,170 | $ 232,155 |
| Honorarios por administración de propiedades | $ 98,950 | $ 88,802 |
| Comisiones por arrendamiento | $ 36,951 | $ 58,041 |
| Comisiones por desarrollo | $ 13,510 | $ 18,187 |
| Costos por mantenimiento | $ 3,383 | $ - |

Los gastos de comisión por desarrollo revelados en la nota 16 a los estados financieros por el año terminados el 31 de diciembre de 2015 no incluyeron las comisiones por desarrollo pagadas en conexión con las mejoras del arrendador. Por lo tanto, la administración de FIBRAPL decidió adicionar dichas comisiones de 2015 para efectos comparativos, tal como se muestra en la tabla de arriba.

## 19. Actividades de cobertura

**Swap de tasa de interés**

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL adquirió swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fijo del 1.0635% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tasa variable garantizados. Ver nota 13.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2016 por $42.5 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

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

| Intitución financiera | Fecha efectiva | Fecha de vencimiento | Valor teórico* | Valor razonable al 31 de diciembre de 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Bank of Nova Scotia | 23 de junio de 2016 | 23 de julio de 2019 | 100 | $ 17,101 |
| HSBC Bank USA | 23 de junio de 2016 | 23 de julio de 2019 | 150 | 25,391 |
| | | | | **$ 42,492** |

** (en millones de dóalres estadounidenses)*

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

## 20. Eventos subsecuentes

El 13 de febrero de 2017 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago de efectivo de $0.5709 pesos mexicanos por CBFI (aproximadamente $0.0275 dólares estadounidenses por CBFI) equivalente a $362.2 millones de pesos mexicanos ($17.4 millones de dólares estadounidenses).

El 7 de febrero de 2017 FIBRAPL negoció un forward de tipo de cambio con HSBC Bank USD, National Association, para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos como sigue:

| Fecha de inicio | Fecha de termino | Fecha de liquidación | Miles de Pesos mexicanos | Miles de dólares estadounidenses | Tipo de cambio pactado |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 de abril de 2017 | 30 de junio de 2017 | 5 de julio de 2017 | $ 52,000 | $ 2,487 | 20.9127 USD-MXN |
| 3 de julio de 2017 | 29 de septiembre de 2017 | 3 de octubre de 2017 | $ 52,000 | $ 2,454 | 21.1918 USD-MXN |
| 2 de octubre de 2017 | 29 de diciembre de 2017 | 3 de enero de 2018 | $ 56,000 | $ 2,605 | 21.4947 USD-MXN |

El 15 de enero de 2017 FIBRAPL pagó $150.0 millones de pesos mexicanos (aproximadamente $7.2 millones de dólares estadounidenses) de su línea de crédito con Citibank N.A. en pesos mexicanos.

# Información adicional