



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 intermedios  
condensados al 31 de diciembre de  
2018 y 2017 y por los tres meses  
terminados en esa fecha

## Contenido

## Página

Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2018	1
Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2018	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros condensados intermedios	10
Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017	12
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017	13
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017	14
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017	15
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los periodos terminados en esa fecha	16 - 31

## Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2018

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

## Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2018

### **Carta del Ing. Luis Gutiérrez G., Director de Prologis Property Mexico**

2018 fue un excelente año para FIBRA Prologis, ya que cumplimos con nuestros objetivos de crecimiento interno y externo. Nuestros resultados operativos y financieros fueron sólidos una vez más, lo que demuestra que nuestra estrategia de enfocarnos en los seis mejores mercados industriales de México, junto con nuestra clara diferenciación hacia el consumo y el comercio electrónico, sigue siendo correcta.

El volumen de arrendamiento fue de 8.7 millones de pies cuadrados – 11 por ciento más que en 2017. Pero más importante, el 79 por ciento de nuestro volumen de arrendamiento fueron renovaciones, un testimonio de la calidad de la ubicación de nuestras propiedades y de nuestro servicio al cliente de primera clase. La ocupación subió a 97.4 por ciento y ha estado por arriba del 95 por ciento durante más de cuatro años. Las rentas netas efectivas por renovaciones incrementaron 13.1 por ciento para el año, mientras que el plazo promedio de los arrendamientos empezados fue de 55 meses. El NOI en efectivo sobre mismas tiendas creció 2.2 por ciento en el año en rentas más altas, parcialmente contrarrestado por el incremento en concesiones relacionadas a los arrendamientos de mayor plazo y una depreciación en el peso.

En la segunda mitad del 2018, ejecutamos nuestro plan de crecimiento y adquirimos cuatro nuevos edificios Clase-A de nuestro patrocinador, Prologis. Estas adquisiciones, que totalizaron \$80 millones de dólares, se ubicaron en los mercados de consumo de Guadalajara y Monterrey.

El mercado de los bienes raíces logísticos en México demostró ser resistente a la volatilidad en 2018. En nuestros seis mercados, la absorción neta se equilibró con la oferta y la tasa de desocupación nacional se mantuvo año con año en 4.2 por ciento. El equilibrio, junto con una baja desocupación, impulsaron el crecimiento de la renta de mercado, liderada por Tijuana, Monterrey y la Ciudad de México.

Debido a la falta de espacio disponible y el incremento de la demanda en la Ciudad de México, combinado con una mayor certidumbre para los fabricantes en los mercados fronterizos luego del anuncio del Acuerdo Estados Unidos-México-Canadá (USMCA, por sus siglas en inglés), estamos viendo un aumento en la actividad de desarrollo que podría resultar en que la oferta supere la demanda por primera vez en varios años. A pesar de este cambio, esperamos que la tasa de desocupación en nuestros seis mercados se mantenga por debajo del 5 por ciento.

Analizando el 2019, mantendremos la disciplina en relación a nuestro uso de capital y estaremos monitoreando de cerca el ciclo económico global para identificar cambios en la confianza del consumidor. Mientras que no hemos visto evidencia de una desaceleración, la reciente volatilidad

en los mercados de capital, junto con la incertidumbre de las relaciones comerciales entre Estados Unidos y China, podrían mitigar el fuerte crecimiento que se ha visto en los últimos años. En el frente doméstico, la confianza entorno a los negocios se ha vuelto más cautelosa en espera de una mayor claridad en la política interna.

En resumen, nuestros resultados operativos y financieros para el trimestre y año completo fueron sobresalientes. Si bien confiamos en nuestra estrategia, en nuestras propiedades, en nuestro equipo, y seguimos optimistas de nuestro negocio, permanecemos atentos a cambios en el entorno. FIBRA Prologis está bien posicionada para desempeñarse en todo ciclo económico, contando con el mejor portafolio de su clase: diversificado, con una lista de clientes multinacionales, un balance sólido y un excelente gobierno corporativo.

Finalmente, nos mantenemos firmes en nuestro enfoque de crear valor para nuestros tenedores de certificados mediante nuestro enfoque de negocio disciplinado y bien pensado.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Ing. Luis Gutiérrez G.

Director General

Los estados financieros consolidados intermedios en este reporte, fueron elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Esta sección deberá ser analizada junto con los estados financieros consolidados intermedios.

### **Resumen de la administración**

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 31 de diciembre de 2018, FIBRA Prologis era dueña de 200 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 36.0 millones de pies cuadrados (3.3 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 236 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.2 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 33.8 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del cuarto trimestre de 2018 incluye los resultados del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2018. 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 2018, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados operativos:

Portafolio Operativo	2018	2017	4T 2018	4T 2017	Notas
Ocupación al final del periodo	97.4%	97.3%	97.4%	97.3%	907,000 PC arrendados por arriba de las expectativas
Contratos de Arrendamiento Firmados	8.7 MSF	7.8 MSF	1.8 MSF	2.0 MSF	64% de la actividad de arrendamiento del 4T 2018 relacionada con Tijuana y Reynosa
Retención de Clientes	79.3%	80.1%	68.0%	90.7%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	13.1%	11.9%	13.5%	14.0%	Liderado por Tijuana y Monterrey
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	2.2%	2.7%	-2.1%	4.8%	Menores recuperaciones de gastos y mayores concesiones relacionadas con arrendamientos derivado de un plazo de arrendamiento mayor parcialmente compensadas por rentas más altas.
NOI sobre mismas propiedades	2.6%	1.5%	-1.9%	3.7%	
Gastos de rotación promedio por PC arrendado	US\$1.54	US\$1.76	US\$1.34	US\$2.78	Disminución en gastos de rotación de 12.5% año tras año

- Actividades de uso de capital:

US\$ en millones	2018	2017	4T 2018	4T 2017	Notas
<b>Adquisiciones</b>					
Edificios:					
Costo de adquisición	US\$ 80.4	US\$29.6	US\$ 66.5	US\$29.6	<i>En 2018, adquirimos cuatro edificios, dos en Monterrey y dos en Guadalajara</i>
ABR	1.4 MPC	0.4 MPC	1.1 MPC	0.4 MPC	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	7.0%	7.6%	6.8%	7.6%	

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. 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 110 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

2018 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 récord de 13.1 por ciento en dólares en las rentas de renovaciones para el año, además de un aumento en la ocupación para cerrar en 97.4 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 del PIB mexicano en 2018. El crecimiento de las rentas del mercado se expandió llegando a su tendencia a largo plazo del 3%, liderado por Tijuana, Monterrey y la Ciudad de México.

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.

### Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da acceso a un portafolio de propiedades. Al 31 de diciembre de 2018, Prologis tenía 4.3 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 97 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del tercer trimestre. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

Mientras que las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, 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 trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 68.6 por ciento de la renta neta efectiva, resultado una exposición para el cuarto trimestre del peso de aproximadamente 23.3 por ciento del NOI. El incremento en la exposición del peso se debe a las adquisiciones en Monterrey que se hicieron durante el trimestre. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 30 y 35 por ciento de la renta 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 no restringido, por Ps. 339.3 millones (aproximadamente US\$17.3 millones) al 31 de diciembre de 2018, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- capacidad de endeudamiento de Ps. 4,324 millones (US\$220.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.
- recursos derivados de la venta de propiedades de entre Ps. 1,000 – Ps. 1,400 millones (US\$50.0-70.0 millones)

### *Deuda*

Al 31 de diciembre de 2018, contábamos con aproximadamente Ps. 16,551 millones (US\$842.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.3 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.1 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.7 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2018 es 34.7 por ciento y 7.2 veces, respectivamente.

## Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes  
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

### Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de diciembre de 2018 de 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) (“FIBRA Prologis” o “el Fideicomiso”), que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de diciembre de 2018;
- Los estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres meses y el año terminados el 31 de diciembre de 2018;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2018;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018; y
- Notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera condensada intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 *Información Financiera Intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera condensada intermedia con base en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 “*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*”. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permite obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



### *Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de diciembre de 2018, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alberto Vázquez Ortíz', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 23 de enero de 2019.

## Estados intermedios condensados 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
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 339,276	\$ 371,364
Cuentas por cobrar	7	66,167	44,220
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8	171,082	73,553
Pagos anticipados	9	2,160	1,600
Activos destinados para venta	10	1,230,502	-
		1,809,187	490,737
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	11	45,727,051	43,932,382
Swaps de tasa de interés	15	77,201	84,319
Otros activos		47,713	45,240
		45,851,965	44,061,941
<b>Total activo</b>		<b>\$ 47,661,152</b>	<b>\$ 44,552,678</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 121,559	\$ 112,875
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	52,476	98,895
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12	23,726	21,847
Pasivos relacionados con activos destinados para venta	10	6,815	-
		204,576	233,617
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	12	16,464,638	14,893,139
Depósitos en garantía		292,761	291,840
		16,757,399	15,184,979
Total pasivo		16,961,975	15,418,596
Capital:			
Tenedores de CBFI	13	13,952,327	13,746,963
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		16,746,850	15,387,119
Total de capital		30,699,177	29,134,082
<b>Total de pasivo y capital</b>		<b>\$ 47,661,152</b>	<b>\$ 44,552,678</b>

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

## Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2018	2017	2018	2017
en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFIs					
<b>Ingresos</b>					
Ingresos por arrendamientos		\$ 854,337	\$ 783,301	\$ 3,279,632	\$ 3,125,381
Recuperación de gastos por arrendamientos		94,314	80,735	335,639	310,430
Otros ingresos por arrendamiento		10,402	18,746	58,212	67,567
		959,053	882,782	3,673,483	3,503,378
<b>Costos y gastos</b>					
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		60,014	49,010	203,211	189,221
Servicios públicos		22,024	5,454	55,833	46,742
Honorarios de administración de propiedades	14	28,843	27,003	109,224	103,715
Impuesto predial		15,365	17,617	67,058	69,327
Gastos de operación no recuperables		17,070	8,185	38,548	51,837
		143,316	107,269	473,874	460,842
<b>Utilidad bruta</b>		<b>815,737</b>	<b>775,513</b>	<b>3,199,609</b>	<b>3,042,536</b>
<b>Otros gastos (ingresos)</b>					
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	11	(377,221)	(345,717)	(1,074,444)	284,352
Comisión por administración de activos	14	87,086	78,803	328,175	306,980
Cuota por incentivo	14	-	-	205,364	139,162
Honorarios profesionales		19,469	56,905	52,125	98,085
Gastos por intereses		184,720	161,980	647,972	627,112
Amortización de prima en deuda a largo plazo		-	(5,700)	(4,639)	(71,103)
Amortización del costo de financiamiento diferido		15,314	11,897	56,414	37,353
Utilidad por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	(3,039)	(4,027)	(35,941)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		7,711	2,049	29,566	24,685
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	-	-	6,159	8,563
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	105	4,313	9,100	12,692
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta		(13,339)	29,914	(37,502)	24,299
Otros gastos generales y administrativos		4,325	6,259	13,143	18,336
		(71,830)	(2,336)	227,406	1,474,575
<b>Utilidad neta</b>		<b>887,567</b>	<b>777,849</b>	<b>2,972,203</b>	<b>1,567,961</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Utilidad) pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(1,286,915)	(2,275,154)	142,158	1,273,795
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Pérdida (utilidad) no realizada en swaps de tasa de interés	15	82,813	(35,797)	9,271	(42,047)
		(1,204,102)	(2,310,951)	151,429	1,231,748
<b>Utilidad integral</b>		<b>\$ 2,091,669</b>	<b>\$ 3,088,800</b>	<b>\$ 2,820,774</b>	<b>\$ 336,213</b>
<b>Utilidad por CBFIs</b>	6	<b>\$ 1.38</b>	<b>\$ 1.22</b>	<b>\$ 4.63</b>	<b>\$ 2.46</b>

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

## Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Capital de los tenedores de CBFi	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
En miles de pesos mexicanos				
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)
CBFi emitidos	139,162	-	-	139,162
Utilidad integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,273,795)	-	(1,273,795)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	42,047	-	42,047
Utilidad neta	-	-	1,567,961	1,567,961
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,231,748)	1,567,961	336,213
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 13,746,963</b>	<b>\$ 9,373,971</b>	<b>\$ 6,013,148</b>	<b>\$ 29,134,082</b>
Dividendos	-	-	(1,461,043)	(1,461,043)
CBFi emitidos	205,364	-	-	205,364
Utilidad integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(142,158)	-	(142,158)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(9,271)	-	(9,271)
Utilidad neta	-	-	2,972,203	2,972,203
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(151,429)	2,972,203	2,820,774
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 13,952,327</b>	<b>\$ 9,222,542</b>	<b>\$ 7,524,308</b>	<b>\$ 30,699,177</b>

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

## Estados intermedios condensados 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
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del período	\$ 2,972,203	\$ 1,567,961
<i>Ajustes por:</i>		
(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
Gastos por intereses	647,972	627,112
Ganancia neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(4,027)	(35,941)
Amortización del costo de financiamiento diferido	56,414	37,353
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	8,995	12,692
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,264	8,563
Pérdida no realizada en opciones de tipo de cambio	-	-
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada, neta	(34,996)	26,544
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(4,639)	(71,103)
Nivelación de renta	(61,273)	(45,273)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(34,067)	(22,961)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(97,529)	67,795
Pagos anticipados	(560)	1,365
Otros activos	(2,473)	(1,487)
Cuentas por pagar	7,883	36,716
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(45,618)	(11,216)
Depósitos en garantía	7,736	(2,334)
Opciones de tipo de cambio	(15,255)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,550,070	2,648,498
<b>Actividades de inversión:</b>		
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)
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
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 período	371,364	370,909
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>\$ 339,276</b>	<b>\$ 371,364</b>
<b>Transacciones que no requirieron recursos:</b>		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	2,584,233	-
CBFIs emitidos	205,364	139,162
<b>Transacciones que no requirieron recursos</b>	<b>\$ 2,789,597</b>	<b>\$ 139,162</b>

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

## Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los periodos de tres meses y los años terminados en esa fecha

En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFÍ

### 1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL. 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.

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

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

## Eventos significativos

### i. Transacciones en la deuda a largo plazo

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Préstamos:</b>					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	11-dic-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 753.4	\$ 37.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-Nov-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	714.4	35.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-Oct-2018	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	447.6	23.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-julio-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	457.7	24.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	27-abril-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	377.3	20.0
Citibank (No garantizado) # 3	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	4,181.7	225.0
<b>Total préstamos</b>				<b>\$ 6,932.1</b>	<b>\$ 364.0</b>

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Pagos:</b>					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	21-dic-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 199.1	\$ 10.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-Nov-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	179.7	9.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-Sep-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	75.2	4.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	24-Sep-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	75.4	4.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-Aug-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	131.7	7.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-Jun-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	178.8	9.0
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	30-May-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	79.0	4.0
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	5.04%	1,180.2	63.5
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	4.78%	159.8	8.6
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	917.2	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,665.7	90.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	185.9	10.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	20-Feb-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	92.7	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	7-Feb-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	130.9	7.0
<b>Total pagos</b>				<b>\$ 5,251.3</b>	<b>\$ 281.1</b>

\* 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
<b>Adquisiciones</b>					
Agua Fria 8	13-dic-2018	Monterrey	662,500	\$ 713.6	\$ 35.1
Apodaca 12	30-Nov-2018	Monterrey	200,420	277.3	13.7
Altos 14	30-Nov-2018	Guadalajara	248,700	358.3	17.7
Arrayanes 3	25-Jul-2018	Guadalajara	269,171	265.8	13.9
<b>Total adquisiciones</b>				<b>\$ 1,615.0</b>	<b>\$ 80.4</b>

iii. *Distribuciones*

En millones, excepto por CBFi	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
<b>Distribuciones:</b>					
Dividendos	19-Oct-18	\$ 376.3	\$ 19.8	0.5890	0.0310
Dividendos	19-Jul-18	374.0	19.8	0.5854	0.0310
Dividendos	2-May-18	357.0	19.8	0.5589	0.0310
Dividendos	16-Mar-18	353.7	18.9	0.5536	0.0298
<b>Total distribuciones</b>		<b>\$ 1,461.0</b>	<b>\$ 78.3</b>		

iv. *Emisión de CBFIs:*

FIBRAPL esta obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFIs, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el periodo comprendido entre el 2 de junio del 2017 y el 4 de junio de 2018, FIBRAPL genero una cuota por incentivo por \$ 205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares), basada en el desempeño de los CBFIs. 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 CBFIs. Los CBFIs fueron emitidos el 16 de noviembre de 2018 al Administrador y están sujetos a un periodo de bloqueo de seis meses establecidos en el Contrato. Ver nota 14.

2. **Bases de presentación**

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por el periodo de tres meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Información Financiera Intermedia*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, de conformidad con IFRS.

La administración de FIBRAPL considera que todos los ajustes y reclasificaciones ordinarios recurrentes que son requeridos para una presentación adecuada de la información financiera intermedia están incluidos en estos estados financieros.

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros intermedios condensados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.

- c. **Juicios y estimaciones críticas** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros intermedios condensados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y estimaciones, pudiendo producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente.

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros intermedios condensados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por el periodo de tres meses 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 12. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2017.

#### 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.

FIBRAPL ha completado una evaluación del impacto de la adopción de las siguientes nuevas normas.

- i. **IFRS 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.** Aborda el reconocimiento de ingresos y 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 IAS 18 'Ingresos' e IAS 11 Contratos de construcción e interpretaciones relacionadas. La adopción de la IFRS 15 el 1 de enero de 2018 no tuvo un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

- ii. *IFRS 9 Instrumentos financieros.* La norma reúne los tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas.

FIBRAPL ha elegido conforme a la IFRS 9 continuar aplicando la contabilidad de cobertura sobre ciertos conceptos definidos en la IFRS 39 y, como resultado, todas las relaciones de cobertura existentes que actualmente están designadas en relaciones de cobertura efectiva continúan calificando para la contabilidad de coberturas bajo la IFRS 9. La adopción de la IFRS 9 el 1 de enero de 2018 no tuvo un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

FIBRAPL ha completado una evaluación inicial del impacto potencial de la adopción del nuevo pronunciamiento:

- i. *IFRS 16 Arrendamientos.* No se espera que el pronunciamiento tenga un impacto material en los estados financieros de FIBRAPL.

#### 4. 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 pagos mínimos de renta en dólares estadounidenses, más honorarios por mantenimiento y recuperación de gastos.

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2018 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>	
2019	\$ 2,911,274
2020	2,200,536
2021	1,625,071
2022	1,291,036
2023	701,946
Años posteriores	1,282,547
	<b>\$ 10,012,410</b>

\* Los montos no incluyen los ingresos por arrendamiento de los activos destinados para venta

## 5. Información financiera por segmentos

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2017						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 294,850	\$ 127,822	\$ 90,246	\$ 92,283	\$ 100,862	\$ 77,238	\$ 783,301
Recuperación de gastos por arrendamientos	46,865	8,540	4,935	11,320	9,075	-	80,735
Otros ingresos por arrendamiento	7,669	8,175	1,426	262	979	235	18,746
	349,384	144,537	96,607	103,865	110,916	77,473	882,782
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	43,229	14,450	12,222	11,575	13,105	12,688	107,269
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 306,155</b>	<b>\$ 130,087</b>	<b>\$ 84,385</b>	<b>\$ 92,290</b>	<b>\$ 97,811</b>	<b>\$ 64,785</b>	<b>\$ 775,513</b>

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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>								
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
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 18,750,431</b>	<b>\$ 7,235,595</b>	<b>\$ 5,636,923</b>	<b>\$ 5,022,261</b>	<b>\$ 5,317,602</b>	<b>\$ 3,764,239</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 45,727,051</b>
<b>Activos destinados para venta</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 643,753</b>	<b>\$ 444,239</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 142,510</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,230,502</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,717,257</b>	<b>\$ 977,274</b>	<b>\$ 1,445,534</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 113,384</b>	<b>\$ 12,234,915</b>	<b>\$ 16,488,364</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>								
Terreno	\$ 3,584,544	\$ 1,448,059	\$ 1,006,784	\$ 930,118	\$ 1,022,807	\$ 726,983	\$ -	\$ 8,719,295
Edificios	14,338,173	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
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 18,062,824</b>	<b>\$ 7,273,482</b>	<b>\$ 5,067,459</b>	<b>\$ 4,698,999</b>	<b>\$ 5,158,834</b>	<b>\$ 3,670,784</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 43,932,382</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,754,827</b>	<b>\$ 980,797</b>	<b>\$ 1,450,659</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 113,838</b>	<b>\$ 10,614,865</b>	<b>\$ 14,914,986</b>

## 6. Utilidad por CBFi

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 1.38	\$ 1.22	\$ 4.63	\$ 2.46
Utilidad neta del periodo	887,583	777,849	2,972,203	1,567,961
<b>Número promedio ponderado de CBFi ('000)</b>	<b>644,674</b>	<b>638,863</b>	<b>642,222</b>	<b>636,749</b>

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 13.

## 7. 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)	
	<b>\$ 66,167</b>	<b>\$</b>	<b>\$ 44,220</b>	

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

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 cuentas por cobrar	46,450		49,771	
	<b>\$ 171,082</b>	<b>\$</b>	<b>\$ 73,553</b>	

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

## 9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 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
Impuesto predial	\$ 7	\$ -
Seguros	1,274	593
Otros pagos anticipados	879	1,007
<b>Total</b>	<b>\$ 2,160</b>	<b>\$ 1,600</b>

## 10. Activos destinados para venta

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

Al 31 de diciembre de 2017, ninguna propiedad de inversión cumplía con los criterios para ser clasificada como destinada para venta.

## 11. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$1,074,444 y una pérdida de \$284,352 respectivamente por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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
<b>Total</b>	<b>\$ 45,727,051</b>	<b>193</b>	<b>35,998</b>

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

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 SF y un valor razonable de \$316,471.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$140,741.

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.

- 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 inicial	\$ 43,932,382	\$ 45,064,110
Efecto por conversión de moneda funcional	(192,254)	(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	458,269	421,199
Nivelación de rentas	68,589	36,960
Ganancia (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	1,075,567	(284,352)
Activos destinados para venta	(1,230,502)	-
<b>Saldo final de las propiedades de inversión</b>	<b>\$ 45,727,051</b>	<b>\$ 43,932,382</b>

- 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
	<b>\$ 458,269</b>	<b>\$ 421,199</b>

## 12. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el total de la deuda de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras denominados en dólares estadounidenses excepto cuando se indica lo contrario, de la siguiente manera:

	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	5.04%	-	\$ -	63,807	\$ 1,259,257
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	4.78%	-	-	8,671	171,126
Citibank (No garantizado) # 1	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	255,000	5,012,433	255,000	5,032,527
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 250bps	105,000	2,063,943	175,000	3,453,695
Citibank (No garantizado) # 2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	2,948,490	150,000	2,960,310
Citibank (No garantizado) # 3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	4,422,735	-	-
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	53,500	1,051,628	53,500	1,055,844
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	53,500	1,051,628	53,500	1,055,844
<b>Total</b>				<b>842,000</b>	<b>16,550,857</b>	<b>759,478</b>	<b>14,988,603</b>
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)
<b>Total de deuda</b>				<b>838,820</b>	<b>16,488,364</b>	<b>755,747</b>	<b>14,914,986</b>
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,207	23,726	1,107	21,847
<b>Deuda a largo plazo</b>				<b>837,613</b>	<b>\$ 16,464,638</b>	<b>754,640</b>	<b>\$ 14,893,139</b>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$662,329 y \$599,860 respectivamente y pagó principal por \$2,675,521 y \$7,239,119, respectivamente.

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.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL renegoció su línea de crédito con Citibank N.A. Al 30 de junio de 2018, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150.0 millones de dólares estadounidenses.

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

aprobación del comité. Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL debía \$105.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,063.9 millones de pesos mexicanos) en la línea de crédito.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL dispuso \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,948.5 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 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: (i) el suministro de información financiera y con respecto a las propiedades correspondientes; y (ii) el mantenimiento de la existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Los contratos también imponen ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan la capacidad de FIBRAPL para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar la estructura, efectuar ciertos pagos, celebrar ciertas operaciones con afiliadas, modificar ciertos contratos significativos, celebrar operaciones con instrumentos derivados con fines especulativos, o constituir nuevas subsidiarias.

Por otra parte, los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) enajenación de los inmuebles materia del crédito; o (vii) cambio de Control de las propiedades correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

### 13. Capital

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

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

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

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,383,025 CBFIs 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 CBFIs es de 644,673,822.

## 14. Información de partes relacionadas

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

### a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFIs, 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 el periodo de tres meses y 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.
- 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 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 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		-
	<b>\$</b>	<b>52,476</b>	<b>\$</b>	<b>98,895</b>

**c. Transacciones con compañías afiliadas**

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017	2018	2017
Adquisición de propiedades	\$ 1,310,084	\$ 545,552	\$ 1,568,565	\$ 545,552
Reembolso de capital	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 323,644
Dividendos	\$ 175,845	\$ 169,322	\$ 677,507	\$ 323,144
Comisiones por administración de activos	\$ 87,086	\$ 78,803	\$ 328,175	\$ 306,980
Comisiones por administración de propiedades	\$ 28,843	\$ 27,003	\$ 109,224	\$ 103,715
Comisiones por arrendamiento	\$ 14,864	\$ 4,410	\$ 43,077	\$ 25,490
Comisiones por desarrollo	\$ 164	\$ 3,679	\$ 5,499	\$ 10,958
Costos por mantenimiento	\$ 955	\$ 2,394	\$ 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.

## 15. 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 12.

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. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 12.

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 1.064% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. Ver nota 12.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de 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 de cambio financiero con la tasa de interés. Los préstamos y 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)	-
				<b>\$ 77,201</b>	<b>\$ 84,319</b>

\* (en millones de dólares estadounidenses)

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

#### Opciones de tipo de cambio

El 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 pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria.

### 16. Eventos Subsecuentes

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.

Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2018			Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria
					Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses	
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
<b>Total</b>						<b>\$ 393,132</b>	<b>\$ 20,000</b>	<b>\$ 20,676</b>

### 17. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

### 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 23 de enero de 2019, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

\* \* \* \* \*