



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



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 Fiduciaria (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 Fiduciaria, 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)

Aguascalientes, Ags.	Guadalajara, Jal.	Puebla, Pue.
Cancún, Q. Roo.	Hermosillo, Son.	Querétaro, Qro.
Ciudad de México.	León, Gto.	Reynosa, Tamps.
Ciudad Juárez, Chih.	Merida, Yuc.	Saltillo, Coah.
Culiacán, Sin.	Mexicali, B.C.	San Luis Potosí, S.L.P.
Chihuahua, Chih.	Monterrey, N.L.	Tijuana, B.C.



Propiedades de inversión (\$45,064,010)

Ver nota 12 a los estados financieros.

<i>Cuestión Clave de la Auditoría</i>	<i>De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría</i>
<p>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.</p> <p>Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos de valuadores externos.</p> <p>El proceso de valuación se considera un asunto relevante de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación. 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.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none">• Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Fideicomiso y evaluamos los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.• Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.• Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.• 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 valuator externo y las tasas de capitalización y de descuento utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.• 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)



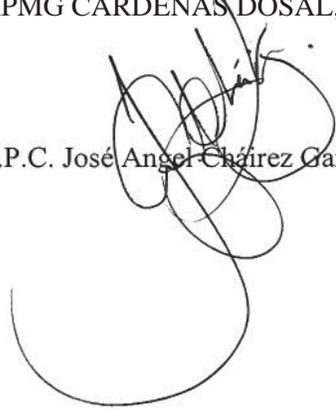
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas 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 Ángel Chávez 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 compañías 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)
Amortización 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:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(4,691,081)	(3,462,272)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
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 CEFI	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 interés	-	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
<i>Ajustes por:</i>		
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
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(145,222)	(195,702)
Nivelación de renta	(65,223)	(93,230)
<i>Cambios en:</i>		
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 CBF

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
Adquisiciones:					
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 renegotió 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

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

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

i. 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 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.

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 CBFÍ anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFÍ 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 CBFÍ (\$0.0024 dólares estadounidenses por CBFÍ), en representación de los tenedores de CBFÍ 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 sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, FIBRAPL reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si FIBRAPL retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, FIBRAPL continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

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

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando FIBRAPL retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), FIBRAPL 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 ineffectividad en el valor de mercado de los derivados son reconocidos directamente como ganancia o pérdida en el estado de resultados integrales. Véase la nota 19.

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 CBFis 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:

en miles de pesos mexicanos	2015		
	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.

en miles de pesos mexicanos	Por 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
Recuperación de gastos por arrendamientos	96,331	33,267	34,199	43,290	33,652	56,005	296,744
Otros ingresos por arrendamiento	11,982	32,382	7,807	974	6,857	515	60,517
	1,146,611	564,819	398,830	399,134	416,157	313,803	3,239,354
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	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015						
	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
Recuperación 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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2015							Deuda no garantizada	Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez			
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 cuentas 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 FIBRAPL 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 inicial	\$ 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:

	Párrafo	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2016		Al 31 de diciembre de 2016		Al 31 de diciembre de 2015	
					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 and 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 and 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 and 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 and 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 NA 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 NA Línea de Crédito (No garantizado)	f.	Pesos	21 de mayo de 2019	TIE + 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 and 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 and 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 préstamos detallados en la tabla anterior también incluyen las siguientes condiciones:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 sobre 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 TIE 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 CBFÍ, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades.

Al 31 de diciembre de 2016 el total de los CBFÍ en circulación es de 634,479,746.

La integración de los CBFÍ se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Emisión 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.

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2016							
	Saldo				Valor de mercado			
	Designados a valor de mercado	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
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

en miles de pesos mexicanos	As of December 31, 2015							
	Saldo				Valor de mercado			
	Designados a valor de mercado	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
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 CBFÍ en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, la que se paga anualmente en forma de CBFÍ, 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 CBFÍ. 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 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.

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 dolares 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.

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de febrero de 2017, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

* * * * *