



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

**Estados financieros al 31 de diciembre de
2020 y 2019 y por los años terminados en
esas fechas**



Contenido

Página

1	Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros
5	Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019
6	Estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
7	Estados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
8	Estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
9 - 47	Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable 1721

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Valuación de las propiedades de inversión (\$56,831,355)

Ver notas 12 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de inversión representan el 98% de los activos totales en el estado de posición financiera que incluyen inversión en naves industriales.

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos de valuadores externos.

El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación y eficacia operativa de los controles de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.
- Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.
- Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.
- Evaluamos la razonabilidad de los flujos de efectivo proyectados y, mediante la participación de nuestros especialistas en valuación, la metodología de valuación y las tasas de descuento y capitalización utilizadas, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles.
- Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.



Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

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

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

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



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

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 12 de febrero de 2021.

Estados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 434,406	\$ 182,792
Cuentas por cobrar, netas	8	52,313	56,870
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	9	108,074	10,301
Pagos anticipados	10	2,478	3,295
Activos destinados para venta	11	511,338	-
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	20	15,955	7,338
		1,124,564	260,596
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	12	56,831,355	44,611,642
Otras propiedades de inversión	13	34,600	10,778
Porción no circulante de pagos anticipados	10	49,838	-
Otros activos		30,692	43,386
		56,946,485	44,665,806
Total activo		\$ 58,071,049	\$ 44,926,402
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 71,397	\$ 47,200
Anticipo de rentas		49,573	21,959
Impuesto al valor agregado		-	356
Cuentas por pagar compañías afiliadas	19	11,296	49,161
Porción circulante de la deuda a largo plazo	14	29,668	29,298
		161,934	147,974
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	14	17,013,238	14,522,030
Depósitos en garantía		353,644	280,342
Instrumentos de cobertura	20	-	61,683
		17,366,882	14,864,055
Total pasivo		17,528,816	15,012,029
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	15	22,369,174	14,124,954
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		18,173,059	15,789,419
Total de capital		40,542,233	29,914,373
Total de pasivo y capital		\$ 58,071,049	\$ 44,926,402

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre	
		2020	2019
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		\$ 4,133,470	\$ 3,383,106
Recuperación de gastos por arrendamientos		467,433	371,620
Otros ingresos por arrendamiento		60,919	70,039
		4,661,822	3,824,765
Gastos de operación:			
Operación y mantenimiento		(275,697)	(241,922)
Servicios públicos		(30,918)	(45,808)
Honorarios de administración de propiedades	19	(133,159)	(114,491)
Impuesto predial		(78,804)	(72,514)
Gastos de operación no recuperables		(84,791)	(48,862)
		(603,369)	(523,597)
		4,058,453	3,301,168
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	12	716,995	275,835
Comisión por administración de activos	19	(423,108)	(338,503)
Cuota por incentivo	19	-	(172,627)
Honorarios profesionales		(58,187)	(34,034)
Costo financiero		(869,688)	(730,576)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		(2,430)	(18,638)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(39,750)	(35,494)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	20	(23,625)	(13,274)
Utilidad (pérdida) realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	20	112,262	(1,450)
Utilidad cambiaria, neta		61,002	15,424
Impuestos no recuperados		40,463	(77,777)
Otros gastos generales y administrativos		(9,713)	(10,861)
		(495,779)	(1,141,975)
Utilidad neta		3,562,674	2,159,193
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		555,523	(1,453,670)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
(Pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	20	(161,160)	(136,202)
		394,363	(1,589,872)
Utilidad integral		\$ 3,957,037	\$ 569,321
Utilidad por CBFI	16	\$ 4.41	\$ 3.34

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Reserva de recompra de CBFI	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ -	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177
Dividendos	-	-	-	(1,526,752)	(1,526,752)
CBFIs emitidos	172,627	-	-	-	172,627
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,453,670)	-	-	(1,453,670)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(136,202)	-	-	(136,202)
Utilidad neta	-	-	-	2,159,193	2,159,193
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,589,872)	-	2,159,193	569,321
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividendos	-	-	-	(1,568,397)	(1,568,397)
CBFIs emitidos	8,300,000	-	-	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-	-	-	(55,780)
Recompra de CBFIs	-	-	(5,000)	-	(5,000)
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	555,523	-	-	555,523
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(161,160)	-	-	(161,160)
Utilidad neta	-	-	-	3,562,674	3,562,674
Utilidad integral neta	-	394,363	-	3,562,674	3,957,037
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2020	2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 3,562,674	\$ 2,159,193
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(716,995)	(275,835)
Cuota por incentivo	-	172,627
Reserva para cuentas incobrables	21,385	17,430
Costo financiero	869,688	730,576
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	2,430	18,638
Utilidad (pérdida) realizada en instrumentos de cobertura	(112,262)	1,450
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	23,625	13,274
Instrumentos de cobertura	-	(13,080)
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta	30,711	(2,088)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(260,347)	(33,498)
Impuestos no recuperados		77,777
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	42,772	(8,133)
Otras cuentas por cobrar	(97,184)	83,004
Pagos anticipados	977	(1,135)
Otros activos	15,091	4,327
Cuentas por pagar	21,510	(58,413)
Impuesto al valor agregado	(379)	356
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(40,648)	(3,315)
Depósitos en garantía	57,533	(19,234)
Rentas anticipadas	26,374	(9,379)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	3,446,955	2,854,542
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(10,361,356)	(87,593)
Disposición de propiedades de inversión	-	1,363,020
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(142,485)	-
Costo relacionados con la disposición de propiedades de inversión	-	(15,310)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(565,961)	(479,742)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(11,069,802)	780,375
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(1,568,397)	(1,526,752)
Préstamos obtenidos	11,961,049	1,736,006
Pago de préstamos	(10,230,330)	(3,097,965)
Intereses pagados	(567,734)	(712,810)
CBFIs emitidos	8,300,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-
Reserva de recompra de CBFIs	(5,000)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento, Incremento en efectivo, neta	7,833,808	(3,601,521)
Financiamiento, Incremento en efectivo, neta	210,961	33,396
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	40,653	(189,880)
Efectivo al principio del periodo	182,792	339,276
Efectivo al final del periodo	\$ 434,406	\$ 182,792
Transacciones que no requirieron recursos:		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	\$ -	\$ 4,484,364
CBFIs emitidos	-	172,627
Total transacciones que no requirieron recursos:	\$ -	\$ 4,656,991

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por los años terminados en esas fechas

En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFI”)

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal – FIBRA Prologis (“FIBRAPL”) es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución).

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o “FIBRA”) constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL. Con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinen al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

El plazo de FIBRAPL es indefinido de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso. FIBRAPL no tiene empleados; en consecuencia, no tiene obligaciones laborales. Todos los servicios administrativos son proporcionados por el gerente, Prologis Property México S. A. de C. V., una subsidiaria de propiedad total 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 CBFI
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

De acuerdo con la Ley de Instituciones Crediticias de México, un fideicomiso debe nombrar un comité técnico de acuerdo con las reglas establecidas en su contrato de fideicomiso. Al respecto, antes de su oferta pública inicial, FIBRAPL nombró a su comité técnico (el “Comité Técnico”), el cual, entre otras cosas: (i) supervisa el cumplimiento de los lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría, revisa y aprueba la auditoría y obligaciones de reporte de FIBRAPL, (ii) toma ciertas decisiones relacionadas con la gobernanza, particularmente en el caso de un posible conflicto con los gerentes o sus afiliadas, y (iii) monitorea el establecimiento de controles internos y mecanismos para verificar que cada contracción de endeudamiento por FIBRAPL cumple con las reglas y regulaciones aplicables de la Bolsa Mexicana de Valores. El Comité Técnico cuenta actualmente con siete miembros, la mayoría de los cuales son independientes.

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 159.6	\$ 8.0
Bono verde (No garantizado)	8-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	4.12%	7,433.0	375.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-noviembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	902.6	45.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-octubre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	740.7	35.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-abril-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,836.9	75.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	11-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	420.5	20.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	30-enero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	467.7	25.0
Total préstamos				\$ 11,961.0	\$ 583.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 158.8	\$ 8.0
Citibank, #3 (No garantizado)	9-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	2,765.5	140.0
Citibank, #2 (No garantizado)	9-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	2,963.1	150.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	9-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,580.3	80.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	20-octubre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	105.6	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-septiembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.3	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-agosto-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	329.8	15.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	30-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	219.9	10.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	669.1	30.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.1	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	12-junio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.1	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,004.7	40.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-febrero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	97.0	5.0
Total pagos				\$ 10,230.3	\$ 498.0

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

ii. Distribuciones:

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Distribuciones:					
Dividendos	22-octubre-2020	\$ 363.8	\$ 17.3	0.4284	0.0204
Dividendos	14-julio-2020	383.7	17.1	0.4518	0.0201
Dividendos	25-febrero-2020	442.6	23.8	0.6818	0.0368
Dividendos	23-enero-2020	378.3	20.1	0.5828	0.0310
Total distribuciones		\$ 1,568.4	\$ 78.3		

iii. Adquisiciones:

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados	Considerando costos de cierre pagados	
			área arrendable	Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Apodaca, Edificio 9	17-diciembre-2020	Monterrey	587,563	\$ 744.6	\$ 37.3
Centro Industrial Juárez 17	1-diciembre-2020	Juárez	210,223	319.9	15.8
Apodaca, Edificio 14	3-noviembre-2020	Monterrey	99,556	140.1	6.6
Apodaca, Edificio 13	3-noviembre-2020	Monterrey	302,583	425.0	20.0
Guadalajara Downtown 1	22-junio-2020	Guadalajara	47,685	44.2	2.1
Santa María 2	22-junio-2020	México	92,176	149.8	6.7
Grande, Edificio 1	6-abril-2020	México	996,897	2,202.0	89.2
Grande, Edificio 2	6-abril-2020	México	1,053,173	2,445.3	99.1
Grande, Edificio 3	6-abril-2020	México	312,000	639.7	25.9
Grande, Edificio 4	6-abril-2020	México	255,840	534.7	21.7
Grande, Edificio 5	6-abril-2020	México	408,315	837.1	33.9
Grande, Edificio 6	6-abril-2020	México	312,584	632.3	25.6
Grande, Edificio 7	6-abril-2020	México	283,360	557.5	22.6
Grande, Edificio 8	6-abril-2020	México	367,556	781.8	31.7
Total adquisiciones			\$ 5,329,511	\$ 10,454.0	\$ 438.2

iv. Oferta de derechos:

El 17 de marzo de 2020, FIBRAPL emitió 200,000,000 CBFi adicionales a \$41.50 pesos mexicanos por certificado a través de una oferta de derechos. A los tenedores de CBFi existentes se les otorgó un derecho preferencial para suscribirse y pagar por los CBFi adicionales. FIBRAPL recibió solicitudes de suscripción en exceso de la oferta y asignó todos los 200,000,000 de CBFi a los tenedores. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$8,300.0 millones de pesos mexicanos.

En millones, excepto por CBFi	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
Oferta de derechos:					
Oferta de CBFi	17-marzo-2020	\$ 8,300.0	\$ 378.5	41.5000	1.8925

v. Recompra de CBFIs:

El 1 de abril de 2020, FIBRAPL registró una reserva de compra de CBFi de \$202.9 miles de dólares estadounidenses (\$5.0 millones de pesos mexicanos). Ver nota 15.

vi. Crisis pandémica:

En diciembre de 2019, se informó sobre el brote de COVID-19 en Wuhan, China, y continuó extendiéndose a nivel mundial. La Organización Mundial de la Salud y ciertos gobiernos nacionales y locales declararon el COVID-19 como una pandemia. El brote de COVID-19 ha alterado los mercados financieros y el impacto final en las economías globales, nacionales y locales es incierto. Los clientes existentes y los clientes potenciales de nuestras instalaciones logísticas pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente su negocio y tener un impacto negativo en FIBRAPL. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, no podemos predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar nuestro negocio. Cualquier recesión económica prolongada, el crecimiento del brote o la interrupción en los mercados financieros pueden afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones. Durante 2020 nuestra tasa de ocupación se mantuvo estable con una ligera disminución en la retención de los clientes existentes. En respuesta a la pandemia COVID-19, proporcionamos a nuestros clientes alivio de alquiler a corto plazo a cambio de plazos de arrendamiento más largos a tarifas de alquiler de mercado, y un número significativo de nuestros clientes renovaron y ampliaron sus contratos de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2020, habíamos recibido solicitudes de alivio de alquiler que sumaban el 3.2% de nuestros ingresos anuales estimados, y habíamos concedido solicitudes de alivio de alquiler, en forma de diferimientos, que suman el 1.8% de nuestros ingresos anuales estimados, o US\$3,6 millones. Al 31 de diciembre de 2020, se habían reembolsado 2.4 millones de dólares EE.UU., que eran todos los diferimientos que debían, y esperamos que el resto, que vencen en 2021, se reembolsará en 2021. Durante el cuarto trimestre de 2020 y el año terminado el 31 de diciembre de 2020, recaudamos el 98.3% y el 97.2% de arrendamiento, respectivamente, en comparación al 95.1% y 95.4% para los mismos periodos de 2019. El arrendamiento pendiente de pago a partir del final de cada trimestre se paga típicamente durante el próximo trimestre.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de normas internacionales de contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).
- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros adjuntos se presenta en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense. Toda la información financiera presentada en pesos, ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercanos.

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

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

i. Valor razonable de las propiedades de inversión

FIBRAPL contabiliza el valor de sus propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable según la IFRS 13.

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

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

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

ii. Pasivos financieros a valor razonable

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

iii. Método de adquisición de activos

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

La adquisición de las propiedades realizadas durante los años que terminan al 31 de diciembre de 2020 y 2019, por FIBRAPL, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

- d. **Bases de medición** – Los estados financieros se prepararon sobre la base de costos históricos, con excepción de los instrumentos financieros y las propiedades de inversión, los cuales se reconocieron a costo amortizado o a valor razonable.
- e. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 14. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

3. Principales políticas contables

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

Nuevos requerimientos actuales: La tabla a continuación enumera los cambios recientes a las normas que se adoptaran en los periodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2020

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1 de enero del 2020	Modificaciones referentes al marco conceptual en normas IFRS
	Definición de negocio (Modificaciones a IAS y IAS 8)
	Definición de materialidad (Modificaciones a IAS 1 and IAS 8)
	Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, la NIC 39 y la NIIF 7)
Adopciones opcionales disponibles / fecha de entrada en vigor diferida indefinidamente	Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociado (Modificaciones a IFRS 10 y IAS 28)

Al 31 de diciembre de 2020, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

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

a. Moneda extranjera

Conversión en moneda extranjera

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

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

La diferencia cambiaria de las partidas monetarias es reconocida en el estado de resultados en el periodo en el cual ocurre. Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos de FIBRAPL se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio de la fecha de las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan se reconocen en los otros resultados integrales (“ORI”) y son acumuladas en el capital contable.

b. Ingresos por contratos de clientes

IFRS 15 establece principios para contabilizar la naturaleza, cantidad, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y flujos de efectivo que surgen de los contratos de una entidad con los clientes. Los ingresos, gastos y elementos de patrimonio se reconocen cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio y tiene la capacidad de dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o del servicio.

IFRS 16 establece los ingresos por arrendamiento representan las rentas cargadas a los clientes que se reconocen utilizando el método de línea recta tomando en cuenta los periodos de renta gratuita y cualquier otro incentivo, durante el periodo de los contratos de arrendamiento (“Ingresos por arrendamiento de forma lineal”). El activo por ingresos por arrendamiento de forma lineal forma parte del saldo de propiedades de inversión, el cual es valuado como se describe en la nota 3h. Los pagos de arrendamiento recibidos por adelantado se presentan como alquiler prepago en el pasivo corriente.

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

c. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL incluyen:

- ingresos por intereses;
- gastos por intereses;
- efecto instrumentos de cobertura

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

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

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

d. Impuesto sobre la renta (ISR) y otros impuestos

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

FIBRAPL está sujeta al Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al realizar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16% para todo el país, con excepción de la región fronteriza norte, que por decreto presidencial la tasa es del 8% desde principios de 2019 y cuya vigencia fue extendida hasta el 31 de diciembre de 2024 mediante el “Decreto por el que se modifica el diverso de estímulos fiscales región fronteriza norte”, el pasado 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL registró una ganancia fiscal de \$1,182.1 millones de pesos mexicanos, el cual será distribuido en un 95% a los tenedores de CBFi conforme a la actual Ley del ISR en México, es decir, \$1,122.9 millones de pesos.

e. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado por recuperar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos por impuestos a favor son principalmente el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue originado por la adquisición de las propiedades de inversión. FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores.

f. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, predial y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

g. Activos destinados para venta

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

h. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición.

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

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

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

i. Disposiciones de propiedades de inversión

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

j. Otros activos

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

k. Pagos relacionados con las propiedades

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

l. Información financiera por segmentos

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

m. Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

(ii) Clasificación y medición subsecuente

Activos de financiamiento

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

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

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

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

Todos los activos financieros no clasificados como costo amortizado o valor razonable a través de la utilidad integral (Other comprehensive income “OCI”, por sus siglas en inglés) como se describe arriba se miden a valor razonable a través de los resultados integrales. Esto incluye todos los activos financieros derivados (ver Nota 20). Al reconocimiento inicial, FIBRAPL puede irrevocablemente designar un activo financiero que de otra forma cumple con los requisitos a medirse a costo amortizado o a valor razonable a través de OCI como a valor razonable a través de los resultados integrales si al hacerlo elimina o de forma importante reduce una discrepancia contable que de otra forma surgiría.

Activos financieros -Valoración de modelo comercial

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

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

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

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

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

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

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

Al realizar esta valoración, FIBRAPL considera:

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

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

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

Activos financieros -Medición subsecuente y ganancias y pérdidas

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

FIBRAPL reconoce la pérdida crediticia esperada con base en el comportamiento y estado de los saldos de ciertos inquilinos con énfasis en la recuperabilidad esperada de las cuentas.

FIBRAPL determinó la provisión para cuentas incobrables considerando los criterios de nivel de riesgo asignados a cada inquilino y mercado donde se ubica la propiedad de inversión. La tasa de pérdida esperada correspondiente se aplica en rangos de 1.0% a 5.0% para cuentas por cobrar corrientes y 100% para cuentas por cobrar irre recuperables.

El cálculo de la pérdida crediticia esperada de la provisión para cuentas por cobrar comerciales incobrables al 31 de diciembre de 2020 y 2019 determinó que la reserva de cuentas por cobrar reconocida por FIBRAPL no presenta ningún deterioro. (Ver nota 8)

Pasivos financieros -Clasificación, medición subsecuente y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medición a costo amortizado o a FVTPL.

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

(iii) Desreconocimiento

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

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

(iv) Compensación

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

(v) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura Instrumentos financieros de cobertura

FIBRAPL tiene instrumentos financieros derivados para cubrir sus exposiciones de riesgo de tipo de cambio y tasa de interés. Los instrumentos financieros derivados inicialmente se miden a valor razonable. Subsecuente con el reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados se miden a valor razonable, y los cambios en los mismos generalmente se reconocen en resultados integrales.

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

n. Estado de flujo de efectivo

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

o. Provisiones

Las provisiones para demandas legales y otras obligaciones se reconocen cuando FIBRAPL tiene una obligación legal o contractual resultado de sucesos pasados, es probable que se requiera un egreso de recursos para pagar la obligación y que el monto se calcule de manera confiable. Las provisiones para pérdidas de operaciones futuras no se reconocen. Las provisiones se cuantifican a, valor presente de la mejor estimación de la administración del gasto necesario para pagar la obligación actual al final del periodo que se informa. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente es una tasa antes de impuestos que refleja las valuaciones en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos del pasivo.

p. Distribuciones pagadas y por pagar

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

q. Depósitos en garantía

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

r. Utilidad integral del periodo

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

El estado de resultados integrales (“OCI”) de FIBRAPL presenta sus resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero y agrupa en dos categorías la sección de otros resultados integrales: (i) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (ii) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

s. Resultado por CBFi

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

t. Capital contribuido

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

u. Medición de valor razonable

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

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

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

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

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

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

4. Normas emitidas pero aún no vigentes

Algunas normas son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, FIBRAPL no las ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros.

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

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1 enero del 2021	Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)
1 enero del 2022	Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato (Enmiendas a la NIC 37)
	Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018-2020
	Propiedades, planta y equipo: Producto antes del uso previsto (Enmiendas a la NIC 16)
1 enero del 2023	Referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3)
	NIIF 17 Contrato de seguro y modificaciones a la NIIF 17 Contrato de seguro
	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificación a la NIC 17)
Adopciones opcionales disponibles / fecha de entrada en vigor diferida indefinidamente	NIIF 17 Contrato de seguro y modificaciones a la NIIF 17 Contrato de seguro
	Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o Joint Venture (modificación de la NIIF 10 y la NIC 28)

5. Estados de cambios en el resultado integral

Durante 2020, FIBRAPL decidió modificar la presentación de los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, para presentar los ingresos como un monto positivo y los gastos como un monto negativo, lo que es consistente con la presentación utilizada por las partes relacionadas de FIBRAPL.

6. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento con periodos de arrendamiento mayores a un año, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2020 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2021	\$ 4,055,079
2022	3,597,068
2023	3,031,347
2024	2,513,769
2025	1,969,239
Años posteriores	5,008,081
Total	\$ 20,174,583

7. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2020 y 2019. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,744,859	\$ 593,352	\$ 449,662	\$ 468,726	\$ 547,005	\$ 329,866	\$ 4,133,470
Recuperación de gastos por arrendamientos	190,085	51,664	53,744	58,899	57,838	55,203	467,433
Otros ingresos por arrendamiento	28,487	9,858	17,859	2,254	2,259	202	60,919
	1,963,431	654,874	521,265	529,879	607,102	385,271	4,661,822
Gastos de operación:							
Gastos operativos por arrendamiento	(255,263)	(70,707)	(71,240)	(76,432)	(71,765)	(57,962)	(603,369)
	\$ 1,708,168	\$ 584,167	\$ 450,025	\$ 453,447	\$ 535,337	\$ 327,309	\$ 4,058,453

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

Al 31 de diciembre de 2020								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 5,266,067	\$ 1,342,481	\$ 1,434,026	\$ 1,232,941	\$ 1,105,903	\$ 847,935	\$ -	\$ 11,229,353
Edificios	21,064,269	5,369,928	5,736,102	4,931,762	4,423,614	3,391,738	-	44,917,413
	26,330,336	6,712,409	7,170,128	6,164,703	5,529,517	4,239,673	-	56,146,766
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	239,584	115,397	93,063	120,866	73,271	42,408	-	684,589
Total de propiedades de inversión	\$ 26,569,920	\$ 6,827,806	\$ 7,263,191	\$ 6,285,569	\$ 5,602,788	\$ 4,282,081	\$ -	\$ 56,831,355
Activos destinados para venta	\$ -	\$ 511,338	\$ -	\$ 511,338				
Otras propiedades de inversión	\$ 34,600	\$ -	\$ 34,600					
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,205	\$ 789,653	\$ 1,339,257	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,912,791	\$ 17,042,906

Al 31 de diciembre de 2019								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,618,893	\$ 1,395,740	\$ 1,108,507	\$ 986,101	\$ 1,037,064	\$ 691,930	\$ -	\$ 8,838,235
Edificios	14,475,573	5,582,961	4,434,027	3,944,408	4,148,255	2,767,718	-	35,352,942
	18,094,466	6,978,701	5,542,534	4,930,509	5,185,319	3,459,648	-	44,191,177
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	-	420,465
Total de propiedades de inversión	\$ 18,221,192	\$ 7,039,518	\$ 5,613,494	\$ 5,007,873	\$ 5,229,625	\$ 3,499,940	\$ -	\$ 44,611,642
Otras propiedades de inversión	\$ 10,778	\$ -	\$ 10,778					
Total de deuda a largo plazo	\$ -	\$ 746,367	\$ 1,266,918	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,538,043	\$ 14,551,328

8. Cuentas por cobrar, netas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Cuentas por cobrar	\$ 62,243	\$ 80,614
Reserva para cuentas incobrables	(9,930)	(23,744)
Cuentas por cobrar	\$ 52,313	\$ 56,870

Un resumen de la exposición de FIBRAPL al riesgo crediticio y las pérdidas estimadas para cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

en miles de pesos mexicanos	2020		2019	
	Cuentas por cobrar	Reserva	Cuentas por cobrar	Reserva
Corriente	\$ 50,471	\$ (2,436)	\$ 52,245	\$ (9,500)
Desde 91 a 120 días	1,985	(537)	8,325	(1,539)
Desde 121 a 150 días	2,099	(538)	3,017	(291)
Más de 150 días	7,688	(6,419)	17,027	(12,414)
Total	\$ 62,243	\$ (9,930)	\$ 80,614	\$ (23,744)

El movimiento de la reserva para cuentas por cobrar incobrables para los años que terminaron al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	2020	2019
Saldo inicial	\$ (23,744)	\$ (29,299)
Incremento	(21,385)	(17,430)
Aplicaciones durante el año	35,199	22,985
Reserva para cuentas incobrables	\$ (9,930)	\$ (23,744)

9. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, otras cuentas por cobrar y el impuesto al valor agregado por recuperar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto al valor agregado	\$ 104,144	\$ -
Otras cuentas por cobrar	3,930	10,301
	\$ 108,074	\$ 10,301

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

El 18 de junio de 2020, FIBRAPL recibió un reembolso de \$ 1.8 millones de dólares estadounidenses (\$ 40.4 millones de pesos mexicanos) por retenciones de impuestos relacionadas con el pago de intereses a acreedores extranjeros que se habían reservado previamente al 31 de diciembre de 2019.

10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos		Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Seguros	\$	1,444 \$	601
Otros pagos anticipados		1,034	2,694
Pagos anticipados	\$	2,478 \$	3,295

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL, incluyó el pago de un anticipo para la futura adquisición de tres edificios industriales en el mercado de México por \$2.5 millones de dólares estadounidenses (\$49.8 millones de Pesos Mexicanos).

11. Activos destinados para venta

El 18 de diciembre de 2020 FIBRAPL recibió un depósito para un contrato de compraventa bajo promesa de compra de un portafolio industrial de tres propiedades localizadas en el mercado de Guadalajara, con un área arrendable de 0.49 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$25.6 millones dólares estadounidenses (\$511.3 millones de pesos mexicanos), que podría concretarse durante el primer cuarto de 2021.

Al 31 de diciembre de 2020 las tres propiedades fueron clasificadas como destinadas para venta.

12. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$716,995 y \$275,835 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de diciembre		Número de propiedades		Área rentable en miles de SF*	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
México	\$ 26,569,920	\$ 18,221,192	63	54	17,592	13,530
Guadalajara	6,827,806	7,039,518	23	25	5,444	5,889
Monterrey	7,263,191	5,613,494	25	22	5,409	4,419
Tijuana	6,285,569	5,007,873	33	33	4,208	4,214
Reynosa	5,602,788	5,229,625	30	30	4,712	4,712
Juarez	4,282,081	3,499,940	29	28	3,445	3,234
Total	\$ 56,831,355	\$ 44,611,642	203	192	40,810	35,998

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

En la tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 SF y un valor razonable de \$336,905.

Al 31 de diciembre de 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$118,216.

Al 31 de diciembre de 2020, 17 de las propiedades de FIBRAPL están garantizando ciertos préstamos bancarios. Ver nota 14.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las propiedades de inversión incluyen el saldo de ingresos por arrendamiento de forma lineal por un monto de \$684,589 y \$420,465, respectivamente.

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Tasa de ocupación	97.1%	97.6%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 12.0% Promedio ponderado 8.69%	Del 8.0% al 11.3% Promedio ponderado 8.9%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 10.5% Promedio ponderado 7.3%	Del 6.8% al 9.8% Promedio ponderado 7.5%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2020	2019
Saldo inicial	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta (por devengar) devengados	(511,338)	1,230,502
Efecto por conversión de moneda funcional	729,968	(1,836,253)
Adquisición de propiedades de inversión	10,311,518	71,222
Costos de adquisición	142,485	10,592
Disposición de propiedades de inversión	-	(1,363,020)
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	565,961	479,742
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	264,124	15,971
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	716,995	275,835
Propiedades de inversión	\$ 56,831,355	\$ 44,611,642

c) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2020	2019
Gastos capitalizables	\$ 146,854	\$ 201,113
Comisiones por arrendamiento	140,101	142,092
Mejoras a las propiedades de inversión	279,006	136,537
Total	\$ 565,961	\$ 479,742

13. Otras propiedades de inversion

El 22 de junio de 2020, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial ubicada en el Mercado de la Ciudad de México con un área arrendable de 92,176 pies cuadrados que incluye 17,350 pies cuadrados de oficinas.

El 20 de diciembre de 2019, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial ubicada en el Mercado de la Ciudad de México con un área rentable de 41,779 pies cuadrados, incluyendo 5,673 pies cuadrados de oficinas.

Los espacios no industriales dentro de las propiedades industriales se presentan en “Otras propiedades de inversión” en los estados de situación financiera.

en miles de pesos mexicanos	Valor razonable al 31 de diciembre de		Área rentable en SF*
	2020	2019	
Santa María 1 Oficinas	\$ 9,489	\$ 10,778	5,673
Santa María 2 Oficinas	25,111	-	17,350
Total otras propiedades de inversión	\$ 34,600	\$ 10,778	23,023

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

14. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, FIBRAPL tenía deuda de largo plazo compuesta por préstamos de instituciones financieras y bonos emitidos públicamente en dólares estadounidenses, de la siguiente manera:

Párrafo	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Valor de mercado		Al 31 de diciembre de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Bono verde (No garantizado)	f. dólares estadounidenses	28-noviembre-2032	4.12%	379,328	\$ 7,561,980	375,000	\$ 7,475,700	-	\$ -
Citibank (No garantizado) #2	c. dólares estadounidenses	18-julio-2022	LIBOR + 245bps	-	-	-	-	150,000	2,830,905
Citibank (No garantizado) #3	d. dólares estadounidenses	15-marzo-2023	LIBOR+ 245bps	85,053	1,695,549	85,000	1,694,492	225,000	4,246,358
Citibank (No garantizado) #4	e. dólares estadounidenses	6-febrero-2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,781,208	290,000	5,781,208	290,000	5,473,083
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-	a. dólares estadounidenses	1-febrero-2026	4.67%	57,969	1,155,624	53,500	1,066,533	53,500	1,009,689
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-	a. dólares estadounidenses	1-febrero-2026	4.67%	57,969	1,155,624	53,500	1,066,533	53,500	1,009,689
			Total	870,319	\$ 17,349,985	857,000	17,084,466	772,000	14,569,724
Intereses por pagar						1,488	29,668	1,552	29,298
Costos de emisión de deuda						(3,573)	(71,228)	(2,527)	(47,694)
			Total de deuda			854,915	17,042,906	771,025	14,551,328
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo						1,488	29,668	1,552	29,298
Deuda a largo plazo						853,427	\$ 17,013,238	769,473	\$ 14,522,030

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$26.6 millones de dólares (\$567.7 millones de pesos) y \$37.1 millones de dólares (\$712.8 millones de pesos) respectivamente, y pagó principal por \$498.0 millones de dólares (\$10,230.3 millones de pesos) and \$161.0 millones de dólares (\$3,097.9 millones de pesos), respectivamente.

Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo

en miles de pesos mexicanos	Deuda 2020				Deuda 2019			
	Principal	Intereses por préstamo	Costo de emisión de deuda	Total	Principal	Intereses por préstamo	Costo de emisión de deuda	Total
Transacciones que requirieron efectivo								
Saldo inicial	\$ 14,569,724	\$ 29,298	\$ (47,694)	\$ 14,551,328	\$ 16,550,857	\$ 23,726	\$ (86,219)	\$ 16,488,364
Disposiciones de préstamos a largo plazo	11,961,049	-	-	11,961,049	1,736,006	-	-	1,736,006
(Pagos de préstamo a largo plazo)	(10,230,330)	-	-	(10,230,330)	(3,097,965)	-	-	(3,097,965)
(Intereses pagados)	-	(567,734)	-	(567,734)	-	(712,810)	-	(712,810)
Totales de transacciones en efectivo	16,300,443	(538,436)	(47,694)	15,714,313	15,188,898	(689,084)	(86,219)	14,413,595
Transacciones que no requirieron efectivo								
Amortizaciones	-	826,204	43,484	869,688	-	693,391	37,185	730,576
Revaluación y otros	784,023	(258,100)	(67,018)	458,905	(619,174)	24,991	1,340	(592,843)
Total transacciones	\$ 17,084,466	\$ 29,668	\$ (71,228)	\$ 17,042,906	\$ 14,569,724	\$ 29,298	\$ (47,694)	\$ 14,551,328

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

a. Este crédito está garantizado por las 17 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por estas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.

b. FIBRAPL tiene una línea de crédito renovable no garantizada de \$ 325.0 millones de dólares estadounidenses (la "Línea de crédito") con Citibank N.A. como agente administrativo; Se pueden pedir prestados \$ 25.0 millones de dólares estadounidenses de la línea en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito en \$150.0 millones de dólares estadounidenses.

La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para adquisiciones, necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIIE) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito venció el 18 de julio de 2020 y contenía dos opciones separadas de prórroga de un año que pueden extenderse a opción del prestatario y con la aprobación del Comité de Riesgos del prestamista. FIBRAPL eligió aplicar la primera opción de extensión de un año. Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL no tiene saldo pendiente.

c. FIBRAPL tenía un préstamo a plazo sin garantía con Citibank ("Citibank (No garantizado) # 2"), que venció el 18 de julio de 2020 y tiene una tasa de interés de LIBOR más 245 puntos básicos. Los términos de la nota contenían dos opciones separadas de prórroga de un año que no se ejercieron. Los préstamos se utilizaron para pagar la instalación existente.

d. FIBRAPL tiene un préstamo a plazo sin garantía con Citibank (“Citibank (No garantizado) # 3”), que vence el 15 de marzo de 2022 y tiene una tasa de interés de LIBOR más 245 puntos básicos. Los términos del pagaré contienen opciones de extensión de un año que pueden extenderse a opción del prestatario y con la aprobación del Comité de Riesgos del prestamista. Los préstamos se utilizaron para pagar la instalación existente. El 9 de diciembre de 2020, FIBRAPL reembolsó \$ 140.0 millones de dólares estadounidenses (\$ 2,765.6 millones de pesos mexicanos).

Al 31 de diciembre de 2020, Citibank (“Citibank (No garantizado) # 3”) tiene un saldo de \$ 85.0 millones de dólares estadounidenses (\$ 1,694.5 millones de pesos mexicanos).

e. El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso un préstamo \$ 290.0 millones de dólares estadounidenses (\$ 5,473.1 millones de pesos mexicanos) en un nuevo préstamo senior no garantizado a plazo con Citibank (“Citibank (No garantizado) # 4”), que vence el 6 de febrero de 2024 y genera un interés tasa de LIBOR más 235 puntos básicos. Los términos de la nota contienen una opción de extensión de un año que puede extenderse a opción del prestatario y con la aprobación del Comité de Riesgos de los prestamistas. El préstamo se utilizó para pagar el préstamo no garantizado anterior de Citibank, N.A. (“Citibank (No garantizado) # 1”), por un monto de \$ 255.0 millones de dólares estadounidenses (\$ 4,866.0 millones de pesos mexicanos). FIBRAPL reconoció una pérdida por extinción de deuda por \$ 0.8 millones de dólares estadounidenses (\$ 15.7 millones de pesos mexicanos). Los préstamos también se utilizaron para pagar \$ 35.0 millones de dólares estadounidenses (\$ 667.9 millones de pesos mexicanos) de la Línea de Crédito con Citibank N.A.

f. El 8 de diciembre de 2020 FIBRAPL lanzó una oferta de Bonos Verde con Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 12 años de Fideicomiso a Largo Plazo por un monto total de emisión de USD \$ 375. 0 millones de dólares estadounidenses (\$ 7,475.7 millones de pesos mexicanos) los “Bonos”, que se amortizarán de la siguiente manera:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,491.9 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,491.9 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,491.9 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2032.

Los Bonos devengarán intereses al 4.12% anual. Los Bonos serán obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL. Las ganancias netas se utilizarán para financiar el reembolso de préstamos a plazo pendientes que vencen en 2022 y 2023 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

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 2020, FIBRAPL cumplía con todas estas obligaciones.

15. Capital

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el total de CBFIs es de 849,185,514 y 649,185,514, respectivamente.

El 1 de abril de 2020, FIBRAPL reconoció una reserva de compra CBFIs de \$202.9 miles de dólares estadounidenses (\$5.0 millones de pesos mexicanos) de CBFIs.

El 17 de marzo de 2020, FIBRAPL reconoció 200,000,000 CBFIs a través de una oferta de derechos de 200,000,000 CBFIs a un precio de \$41.50 pesos mexicanos por certificado a los tenedores de CBFIs existentes de FIBRAPL. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$8,300.0 millones de pesos mexicanos, incluyendo costos de emisión por \$55.8 millones de pesos mexicanos.

El 11 de diciembre de 2019, FIBRAPL registró 4,511,692 CBFIs emitidos con base en el incentivo anual aprobado en la asamblea ordinaria de tenedores del 2 de julio de 2019.

La integración de los CBFIs se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFIs	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Emisión de certificados	\$ 25,994,163	\$ 17,694,163
Gastos de colocación	(564,729)	(508,949)
Distribuciones	(3,060,260)	(3,060,260)
	\$ 22,369,174	\$ 14,124,954

16. Utilidad por CBFi

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 4.41	\$ 3.34
Utilidad neta del periodo	3,562,674	2,159,193
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	807,655	647,282

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL tuvo 849,185,514 CBFi en circulación, que incluyen 200,000,000 CBFi de la oferta de derechos el 17 de marzo de 2020. Ver nota 15.

17. Administración del riesgo financiero y del capital

Riesgo de Liquidez

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

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

La siguiente tabla detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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
Al 31 de diciembre de 2020				
Cuentas por pagar	\$ 71,397	\$ -	\$ -	\$ 71,397
Anticipo de rentas	49,573	-	-	49,573
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11,296	-	-	11,296
Principal de la deuda a largo plazo	-	9,608,766	7,475,700	17,084,466
Intereses	753,057	2,324,105	1,245,671	4,322,833
Al 31 de diciembre de 2019				
Cuentas por pagar	\$ 47,200	\$ -	\$ -	\$ 47,200
Cuentas por pagar compañías afiliadas	49,161	-	-	49,161
Principal de la deuda a largo plazo	29,298	12,502,652	2,019,378	14,551,328
Intereses	622,931	1,667,913	7,323	2,298,167
Instrumentos de cobertura	2,764	58,919	-	61,683

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

Riesgo Financiero

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

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

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

Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión

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

Valuación %	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (1,968,381)	(3.46%)
0.25% disminución	\$ 2,143,270	3.77%

Riesgo de tasa de interés

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

Al 31 de diciembre de 2020, los contratos de deuda con tasa de interés variable que FIBRAPL tiene son crédito no garantizado con Citibank y la línea de crédito.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable no cubierta

Para la porción de \$375.0 millones de dólares estadounidenses del préstamo no garantizado #4 del crédito de Citibank y la línea de crédito con Citibank que no está cubierta por los swaps al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL ha calculado una variación de +/- 0.50% en la tasa de interés que puede aumentar o disminuir el gasto de interés anual como sigue:

Valuación %	Impacto en el estado de resultados integrales
0.50% incremento	\$ 37,379
0.50% decremento	\$ (37,378)

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

Durante 2020, FIBRAPL terminó todos los contratos de swap debido al pago anticipado de la deuda en 2021. Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL tiene \$ 375.0 millones de dólares estadounidenses de deuda a tasa flotante sin cobertura a través de los préstamos Citibank (no garantizados) # 3 y Citibank (no garantizados) # 4. Ver nota 14.

Riesgo Cambiario

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, la moneda funcional de FIBRAPL, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de FIBRAPL, incluyendo 63.8% y 67.1% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 100% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, están denominadas en dólares estadounidenses.

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	
	2020	2019
Activos		
Efectivo	\$ 347,013	\$ 104,830
Cuentas por cobrar	34,538	36,877
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	104,144	-
Pagos anticipados	-	259
	485,695	141,966
Pasivos		
Cuentas por pagar	71,397	51,926
Rentas anticipadas	49,573	21,959
IVA por pagar	-	356
Depósitos en garantía	76,493	50,862
	197,463	125,103
Posición en moneda extranjera	\$ 288,232	\$ 16,863

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y el tipo de cambio promedio de los años son los siguientes:

tipo de cambio	Al 31 de diciembre de	
	2020	2019
Dolares estadounidenses vs pesos mexicanos	\$ 19.9352	\$ 18.8727
Promedio por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019	\$ 21.4990	\$ 19.2597

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 64.4% de los contratos de arrendamiento y 100% de su deuda en 2020 y no requiere un análisis adicional.

Riesgo de crédito

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

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

Inflación

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento “triple A”, lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 97.1% y 97.6%, respectivamente.

18. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

	Al 31 de diciembre de 2020							
	Saldo en libros				Valor razonable			
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
en miles de pesos mexicanos								
Activos financieros medidos a valor razonable								
Propiedades de inversión	\$ 56,831,355	\$ -	\$ -	\$ 56,831,355	\$ -	\$ -	\$ 56,831,355	\$ 56,831,355
Otras propiedades de inversión	34,600	-	-	34,600	-	-	34,600	34,600
Activos destinados para venta	511,338	-	-	511,338	-	-	511,338	511,338
Porción circulante de opciones de tipo de cambio (*)	15,955	-	-	15,955	-	15,955	-	15,955
	\$ 57,393,248	\$ -	\$ -	\$ 57,393,248	\$ -	\$ 15,955	\$ 57,377,293	\$ 57,393,248
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 434,406	\$ -	\$ 434,406	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	52,313	-	52,313	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	108,074	-	108,074	-	-	-	-
	\$ -	\$ 594,793	\$ -	\$ 486,719	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 71,397	\$ 71,397	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	11,296	11,296	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	17,042,906	17,042,906	-	17,349,983	-	17,349,983
	\$ -	\$ -	\$ 17,125,599	\$ 17,125,599	\$ -	\$ 17,349,983	\$ -	\$ 17,349,983

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

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

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

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

19. Información de afiliadas

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

a. Partes relacionadas

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

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

-
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFÍ en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Al 31 de diciembre de 2020, dada la volatilidad histórica y la incertidumbre del desempeño futuro de CBFÍ, no se generó una comisión de incentivo al Administrador por el periodo del 5 de junio de 2019 al 4 de junio de 2020. Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL registró un gasto por honorarios de incentivo por un monto de \$ 172.6 millones de pesos mexicanos (\$ 8.7 millones de dólares estadounidenses).
 - 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.
 - 6. Costo de mantenimiento:** Incluya los gastos de nómina de los empleados de mantenimiento más una tarifa del 1.5% incurrida en las propiedades de FIBRAPL por la filial de Prologis.

b. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Comisión por administración de propiedades	\$ 11,296	\$ 9,363
Comisión por arrendamiento	-	39,798
Total de cuentas por pagar	\$ 11,296	\$ 49,161

c. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2020	2019
Comisión por administración de activos	\$ (423,108)	\$ (338,503)
Comisiones por administración de propiedades	(133,159)	(114,491)
Comisiones por arrendamiento	(46,368)	(33,251)
Comisiones por desarrollo	(11,550)	(6,980)
Cuota por mantenimiento	(13,068)	(9,521)
Cuota por incentivos*	-	(172,627)

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

20. Actividades de cobertura

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL reconoce un activo de \$ 16.0 millones de pesos mexicanos relacionado con contratos de opciones de moneda.

Swap tasa de interés

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

en miles de pesos mexicanos	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Institución financiera:					
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	\$ 75.0	\$ -	\$ (1,382)
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	-	(1,382)
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	-	(22,953)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	-	(22,952)
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	-	(6,507)
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	-	(6,507)
Total Swaps				\$ -	\$ (61,683)

* (en millones de dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL reconoció \$ 2.6 millones de dólares estadounidenses (\$ 54.1 millones de pesos mexicanos) en costos financieros debido a la terminación de los contratos de swap como resultado de la extinción anticipada de deuda.

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.

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

Opciones de tipo de cambio

El 6 de octubre de 2020 FIBRAPL negoció dos opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA por \$3.5 millones de dólares (\$75.0 millones de pesos mexicanos) cada uno para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos. El 6 de noviembre de 2020 FIBRAPL negoció dos opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA por \$3.6 millones de dólares (\$75.0 millones de pesos mexicanos) cada uno para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor teórico	Miles de Pesos Mexicanos		Miles de dólares estadounidenses	
						2020	2019	2020	2019
1-enero-2020	31-marzo-2020	2-abril-2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	-	\$ 136	-	\$ 7
1-abril-2020	30-junio-2020	2-julio-2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	1,217	-	64
1-julio-2020	30-septiembre-2020	2-octubre-2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	2,385	-	126
1-octubre-2020	31-diciembre-2020	5-enero-2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,229	3,600	262	191
4-enero-2021	31-marzo-2021	5-abril-2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	40	-	2	-
4-enero-2021	31-marzo-2021	6-abril-2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	259	-	13	-
1-abril-2021	30-junio-2021	2-julio-2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	658	-	33	-
1-abril-2021	30-junio-2021	2-julio-2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,376	-	69	-
1-julio-2021	30-septiembre-2021	4-octubre-2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,296	-	65	-
1-julio-2021	30-septiembre-2021	4-octubre-2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	2,253	-	113	-
1-octubre-2021	31-diciembre-2021	4-enero-2022	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,854	-	93	-
1-octubre-2021	31-diciembre-2021	5-enero-2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	2,990	-	150	-
Total opciones de tipo de cambio						\$ 15,955	\$ 7,338	\$ 800	\$ 388

Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no califican para la contabilidad de cobertura. Por lo tanto, el cambio en el valor razonable relacionado con los contratos activos se reconoce en los resultados de operación del año dentro de la pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria.

Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de las opciones de tasa de cambio era de \$ 7.3 millones Pesos mexicanos

21. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

22. Eventos subsequentes

El 11 de febrero de 2021 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago de efectivo de \$0.4422 pesos mexicanos por CBFi (aproximadamente \$0.0219 dólares estadounidenses por CBFi) equivalente a \$375.5 millones de pesos mexicanos (\$18.6 millones de dólares estadounidenses)

23. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *