

## DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

# Actinver

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable No. 1721 (“Fibra Prologis” o el “Emisor”)



Fideicomitente y Administrador:

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

Domicilio del Emisor:

Montes Urales 620, 1er Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México

Domicilio del Fideicomitente y Administrador:

Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22, C.P. 05120, Ciudad de México, México.

Clave de Pizarra: “FIBRAPL 14”

21 de marzo de 2024

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en la presente declaración de información por reestructura societaria (el “Folleto Informativo” o el “Folleto”).

Fibra Prologis publicó una convocatoria para celebrar una asamblea ordinaria anual de tenedores en esta misma fecha (la “Asamblea de Tenedores” o la “Asamblea”), para someter a consideración de sus Tenedores la aprobación la Oferta y los términos y condiciones de la misma.

### **Breve resumen de la transacción**

De conformidad con, y para todos los efectos del artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes

del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha (la “Circular Única”) y demás que resulten aplicables, Fibra Prologis informa que, tal y como se comunicó a sus tenedores y al público inversionista mediante el evento relevante publicado el 13 de febrero de 2024 y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, Fibra Prologis, como oferente, ofrecerá a los titulares de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “TERRA 13” (los “CBFIs de Terrafina”) adquirir a través de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la “Oferta”) en los Estados Unidos Mexicanos (“México”) de conformidad con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”), la Circular Única, hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, a cambio de la suscripción recíproca de CBFIs emitidos por Fibra Prologis con clave de pizarra “FIBRAPL 14” (los “CBFIs de Intercambio”). El número de CBFIs de Intercambio se determinará de conformidad con el Factor de Intercambio, según el mismo pudiera ser ajustado por el Administrador con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado en dicho momento. La Oferta constituirá una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la LMV.

### **Características de los Títulos**

A la fecha del presente Folleto hay 1,319,956,367 CBFIs de Fibra Prologis en circulación. Los CBFIs de Fibra Prologis se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) con el número 2679-1.81-2014-017 y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”) con la Clave de Pizarra “FIBRAPL 14”.

La Oferta, en caso de ser aprobada y consumada en los términos que se describan en el presente, no modificará las características de los CBFIs de Fibra Prologis, excepto por el precio y el número total de CBFIs en circulación, el cual una vez consumada la Oferta y asumiendo que se emitan la totalidad de los CBFIs de Intercambio ascenderá a hasta 448,038,838 CBFIs en circulación, asumiendo un Factor de Intercambio propuesto de 0.580.

El presente Folleto Informativo no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición del público a efecto de cumplir con las disposiciones legales aplicables. De conformidad con la LMV, la oferta pública de valores está sujeta a la autorización previa de la CNBV. Cualquier oferta pública a realizarse en México deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV, que incluyen, entre otros, la presentación de un prospecto que incluya, de manera enunciativa, mas no limitativa, una descripción de la situación financiera, condición administrativa, económica, contable y legal, así como la información relevante que contribuya a la adecuada toma de decisiones de los inversionistas. Este Folleto Informativo no sustituye la información que debería incluirse en dicho prospecto.

**LA INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERATIVA Y/O JURÍDICA DE TERRAFINA CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE EXTRAÍDA DEL REPORTE ANUAL DE TERRAFINA, DE LOS**

REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIDA Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE TERRAFINA EN SU PÁGINA DE INTERNET <https://www.terrafina.mx/> Y LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) Y LA BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)) , EN EL ENTENDIDO, QUE DICHAS PÁGINAS (O SU CONTENIDO) NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO. FIBRA PROLOGIS TOMÓ LA DECISIÓN DE PONER A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES LA OFERTA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE CON BASE EN INFORMACIÓN RELEVANTE QUE TERRAFINA HA PREPARADO, DIFUNDIDO Y PUESTO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA.

EN CONSECUENCIA, NI FIBRA PROLOGIS, NI EL FIDUCIARIO, NI PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V. TIENEN NI ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LA INFORMACIÓN DE TERRAFINA INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN QUE TERRAFINA PUDIERA INCURRIR CON MOTIVO DE DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN FALSA, INEXACTA O QUE PUDIERE INDUCIR AL ERROR AL PÚBLICO INVERSIONISTA.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA PROLOGIS QUE SE INCLUYE EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO PARA MOSTRAR SU BALANCE DESPUÉS DE CONSUMADA LA OFERTA, FUE ELABORADA ASUMIENDO EL FACTOR DE INTERCAMBIO PROPUESTO Y ASUMIENDO QUE EL RESULTADO DE LA OFERTA TENGA COMO CONSECUENCIA QUE FIBRA PROLOGIS ADQUIERA EL 100% DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN DE TERRAFINA. IGUALMENTE, DICHA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA PROLOGIS ESTÁ SUJETA A VARIACIONES DERIVADAS DEL RESULTADO REAL DE SUS OPERACIONES FUTURAS, ASÍ COMO A LOS EFECTOS DE OTROS FACTORES QUE ESTÁN FUERA DEL CONTROL DE LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRA PROLOGIS, INCLUYENDO EL NÚMERO DE CBFIS DE TERRAFINA QUE ACUDIRÁN A LA OFERTA. EN CONSECUENCIA, LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA PODRÍA NO SER UN REFLEJO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA, NI DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN REALES DE FIBRA PROLOGIS COMO RESULTADO DE LA OFERTA.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DE FIBRA PROLOGIS O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA DECLARACIÓN NI CONVALIDA ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

## ÍNDICE

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES .....	6
2. RESUMEN EJECUTIVO.....	9
3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN .....	15
A. Descripción detallada de la transacción.....	15
B. Objetivo de la operación .....	18
C. Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la transacción. ....	19
D. Fecha de aprobación de la operación .....	19
E. Emisión de certificados .....	20
F. Gravámenes de los activos involucrados en la transacción.....	20
G. Dictamen valuatorio .....	23
H. Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la transacción .....	24
Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la transacción de manera agregada.....	25
I. Desempeño de los activos involucrados en la operación .....	26
J. Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones .....	30
K. Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la oferta .....	30
L. Detalle del tratamiento contable de la operación .....	30
M. Consecuencias fiscales de la operación.....	31
4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN.....	32
5. FACTORES DE RIESGO.....	38
6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	42
7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA PROLOGIS .....	46
A. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN .....	47

B.	SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL .....	48
8.	CONTRATOS RELEVANTES .....	49
9.	PERSONAS RESPONSABLES .....	50
10.	ANEXOS .....	53

## 1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para efectos del presente Folleto, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos en el presente Folleto Informativo tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula 1.1 del Contrato de Fideicomiso Prologis o en el reporte anual o trimestral, los cuales puede consultarse en Internet en las páginas <https://www.fibraprologis.com/es-MX>, [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

“ARB”

significa área rentable bruta.

“Autoridad Gubernamental”

significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“BMV”

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

“CBFIs”

significa certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

“CBFIs de Intercambio”

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente folleto.

“Circular Única”

significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.

“CNBV”

significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“COFECE”

significa la Comisión Federal de Competencia Económica.

<u>“Contrato de Fideicomiso de Fibra Prologis” o “Fibra Prologis”</u>	significa el contrato de fideicomiso irrevocable número 1721 celebrado entre Prologis Property México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.
<u>“Contrato de Fideicomiso Terrafina” o “Terrafina”</u>	significa el contrato de fideicomiso irrevocable número F/00939 celebrado entre CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.
<u>“Día Hábil”</u>	significa cualquier día, salvo por sábados, domingos o cualquier otro día en el cual las entidades financieras sujetas a la supervisión de la CNBV, deban o se encuentren autorizadas a cerrar sus puertas y suspender operaciones conforme al calendario publicado por la CNBV.
<u>“Factor de Intercambio”</u>	significa 0.580 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFi de Terrafina; <u>en el entendido</u> , que el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento.
<u>“Folleto Informativo” o “Folleto”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente folleto informativo.
<u>“Indeval”</u>	significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<u>“Información Financiera Proforma”</u>	tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “Información Financiera Seleccionada” del presente Folleto.
<u>“LMV”</u>	significa la Ley del Mercado de Valores.
<u>“México”</u>	significa los Estados Unidos Mexicanos.
<u>“Oferta”</u>	significa la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de los CBFIs de Terrafina por los CBFIs de Intercambio realizada por Fibra Prologis.

<u>“Persona”</u>	significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
<u>“Pesos” “Ps.” o “\$”</u>	significa la moneda de curso legal en México.
<u>“RNV”</u>	significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.



## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Fibra Prologis, como oferente, tiene la intención de adquirir sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes y de conformidad con las disposiciones de la LMV, la Circular Única y demás que resulten aplicables, hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, a cambio de la suscripción recíproca por parte de los tenedores de CBFIs de Terrafina que participen en la Oferta, de hasta 448,038,838 CBFIs de Intercambio, asumiendo el Factor de Intercambio propuesto. La Oferta constituirá una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la LMV.

### Breve descripción de los participantes

#### A. Fibra Prologis.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis Inc., que es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York con una capitalización de mercado por un monto de US\$121 mil millones de Dólares al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de 1.2 mil millones de pies cuadrados (115 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a un grupo diverso de más de aproximadamente 6,700 clientes principalmente dentro de dos principales categorías, negocio a negocio (*business to business*) y *retail*/entrega en línea, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Nuestro portafolio actual se compone de instalaciones logísticas y de manufactura estratégicamente ubicadas en seis mercados industriales en México con un ARB total de 46.9 millones de pies cuadrados (el "Portafolio Actual"). Al 31 de diciembre de 2023, el índice de ocupación de nuestros inmuebles era 99.8%. El 65.1% de nuestro Portafolio Actual, medido por su ARB, se localiza en mercados de consumo compuestos por mercados logísticos clave de la Ciudad de México (incluyendo su área conurbada), Guadalajara y Monterrey y el 34.9% está ubicado en mercados de manufactura clave ubicados en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Al 31 de diciembre de 2023, el 67.1% de nuestra Renta Efectiva Neta estaba denominada en Dólares y el 32.9% estaba denominado en Pesos. A dicha fecha, nuestras propiedades tenían una Renta Efectiva Neta por pie cuadrado arrendado de US\$6.41 Dólares.

Nuestro objetivo es continuar con la adquisición, propiedad y administración de complejos industriales en México, así como incrementar el valor de los CBFIs manteniendo un portafolio que genere dividendos estables y logre crecimiento de capital en el largo plazo a través de adquisiciones y administración proactiva del portafolio. Igualmente, estratégicamente Terrafina cuenta con una reserva territorial de 4.4 millones de millones de pies cuadrados de ARB, misma que podrá ser desarrollada por Fibra Prologis. Pretendemos

alcanzar dicho objetivo a través del desempeño de nuestra cartera de complejos industriales de alta calidad, administración de primer nivel y gobierno corporativo, así como el acceso a la plataforma global, la experiencia en la industria y la red de trabajo de Prologis. Desde el 4 de junio de 2014, fecha de nuestra oferta pública inicial en México, el valor de nuestro portafolio inmobiliario basado en avalúos de terceros se incrementó un 218% (neto de disposiciones), pasando de US\$6 mil millones (neto de disposiciones) de Dólares a US\$9 mil millones de Dólares al 31 de diciembre de 2023, sin tomar en consideración cualesquier adquisiciones realizadas desde nuestra oferta pública inicial, nuestro portafolio (neto de disposiciones) creció un 73% a US\$7 mil millones. Desde nuestra oferta pública inicial el valor de nuestra cartera aumentó de 29.7 millones de pies cuadrados a 46.9 millones de pies cuadrados, lo que representa una tasa de crecimiento anual compuesta de 4.9%. Además, desde nuestra oferta pública inicial, nuestros CBFIs han registrado una rentabilidad total (incluyendo la revalorización de los CBFIs y las distribuciones) del 404% al 31 de diciembre de 2023 de conformidad con Bloomberg.

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

Para mayor información sobre Fibra Prologis, favor de referirse a la Sección “III. DEL OFERENTE - 1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA COMPAÑÍA” del reporte anual de Fibra Prologis, así como toda la información divulgada por Fibra Prologis en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet <https://www.fibraprologis.com/es-MX>, en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), en el entendido, que estas últimas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

#### B. Terrafina.

El emisor de los CBFIs de Terrafina es CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/0093 y denominado “Terrafina”. Los CBFIs de Terrafina se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-1.81-2013-001 y cotizan en la BMV con la clave de pizarra “TERRA 13”. Terrafina tiene su domicilio en Paseo de la Reforma 115, piso 5, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

Para mayor información sobre Terrafina, se sugiere consultar el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafina.mx/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

C. Activos e Información Relevante de Fibra Prologis con posterioridad a la consumación de la Oferta.

En caso de llevarse a cabo la Oferta de manera exitosa y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación de Terrafina, el portafolio de Fibra Prologis, combinado con el de Terrafina, estará compuesto de forma agregada por 526 propiedades, con base en la información pública de Terrafina. Asimismo, una vez completada la Oferta, asumiendo que como resultado de la misma Fibra Prologis adquiriera el 100% de los CBFIs de Terrafina, por el ejercicio anual concluido el 31 de diciembre de 2023, Fibra Prologis, sobre una base proforma tendría (i) ingresos totales de \$9,461.4 millones de Pesos, (ii) ingreso operativo neto (*net operative income (NOI)*) de \$8,033 millones de Pesos, respectivamente, y; (iii) ARB de 8.3 millones de metros cuadrados. Las cifras anteriores fueron preparadas con base en la información pública de Terrafina.

D. Objetivo de la Transacción.

Fibra Prologis, como oferente, tiene la intención de adquirir, sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes y de conformidad con las disposiciones de la LMV, la Circular Única y demás que resulten aplicables, hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, a cambio de la suscripción recíproca por parte de los tenedores de CBFIs de Terrafina que participen en la Oferta, de hasta 448,038,838 CBFIs de Intercambio asumiendo el Factor de Intercambio propuesto.

El objetivo de Fibra Prologis es continuar con la adquisición, propiedad y administración de complejos industriales en México, así como incrementar el valor de los CBFIs manteniendo un portafolio que genere dividendos estables y logre crecimiento de capital en el largo plazo a través de adquisiciones y administración proactiva del portafolio. Igualmente, estratégicamente Terrafina cuenta con una reserva territorial de 4.4 millones de ARB, misma que podrá ser desarrollada por Fibra Prologis. Fibra Prologis pretende alcanzar dicho objetivo a través del desempeño de su cartera de complejos industriales de alta calidad, administración de primer nivel y gobierno corporativo, así como el acceso a la plataforma global, la experiencia en la industria y la red de trabajo de Prologis.

Derivado de la Oferta podrán existir sinergias en los mercados en los que Fibra Prologis opera, como lo son la zona metropolitana de las ciudades de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Juárez. De igual manera, dichas sinergias podrán verse

reflejadas en un balance más flexible reduciendo el margen de las tasas de interés y potencialmente mejorando la calidad crediticia de Fibra Prologis.

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

#### E. Información Financiera Proforma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C., miembro de KPMG, en su carácter de auditores externos de Fibra Prologis, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información financiera consolidada proforma no auditada, sírvase leer las notas 2 de los estados financieros proforma adjuntos al presente folleto de reestructuración societaria.

La información financiera proforma aquí presentada ha sido preparada asumiendo que Fibra Prologis adquiere el 100% de los CBFIs en Terrafina como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. Sin embargo, es posible que no todos los tenedores de CBFIs de Terrafina participen en la oferta, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, la información financiera proforma aquí presentada ha sido preparada asumiendo que la operación se hace a un Factor de Intercambio de 0.580 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina. Sin embargo, el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento. Por lo mismo, es posible que la Oferta se lance a un Factor de Intercambio distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada. Para informar a la Asamblea de Tenedores del potencial impacto que una variación en el Factor de Intercambio propuesto podría tener, se presenta en la nota 3 de los estados financieros proforma un análisis de sensibilidad demostrando dicho potencial impacto.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma a 31 de diciembre de 2023:

## Estados consolidados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023

	Al 31 de diciembre de 2023					Total cifras proforma
en miles de pesos Mexicanos	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	
<b>Activo</b>						
<b>Activo circulante:</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,322,815	\$ 635,618	\$ 3,958,433	\$ -		\$ 3,958,433
Cuentas por cobrar	100,528	115,805	216,333	(40,769)	5.b	175,564
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	678,406	339,256	1,017,662	-		1,017,662
Pagos anticipados	4,586	35,239	39,825	-		39,825
Instrumentos financieros derivados	2,409	28,874	31,283	-		31,283
	4,108,744	1,154,792	5,263,536	(40,769)		5,222,767
<b>Activo no circulante:</b>						
Propiedades de inversión	83,406,806	50,732,940	134,139,746	1,192,587	5.c	135,332,333
Otras propiedades de inversión	58,658	-	58,658	-		58,658
Inversiones a través del método de participación	-	2,010,024	2,010,024	-		2,010,024
Instrumentos financieros derivados	36,703	-	36,703	-		36,703
Efectivo restringido	-	26,588	26,588	-		26,588
Otros activos	9,569	273,680	283,249	(224,729)	5.b	58,520
	83,511,736	53,043,232	136,554,968	967,858		137,522,826
<b>Total activo</b>	<b>\$ 87,620,480</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 141,818,504</b>	<b>\$ 927,089</b>		<b>\$ 142,745,593</b>
<b>Pasivo y capital</b>						
<b>Pasivo circulante:</b>						
Cuentas por pagar	\$ 166,482	\$ 519,166	\$ 685,648	\$ 2,000,000	5.d	\$ 2,685,648
Ingresos diferidos	49,451	-	49,451	-		49,451
Cuentas por pagar compañías afiliadas	15,877	-	15,877	-		15,877
Porción circulante de la deuda	62,219	1,107,417	1,169,636	-		1,169,636
	294,029	1,626,583	1,920,612	2,000,000		3,920,612
<b>Pasivo a largo plazo:</b>						
Deuda	15,473,071	15,630,289	31,103,360	-		31,103,360
Depósitos en garantía	378,360	399,290	777,650	-		777,650
Cuentas por pagar	-	91,804	91,804	-		91,804
	15,851,431	16,121,383	31,972,814	-		31,972,814
<b>Total pasivo</b>	<b>16,145,460</b>	<b>17,747,966</b>	<b>33,893,426</b>	<b>2,000,000</b>		<b>35,893,426</b>
<b>Capital:</b>						
Tenedores de CBFI	38,885,136	17,828,573	56,713,709	17,548,574	5.e	74,262,283
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	32,589,884	18,621,485	51,211,369	(18,621,485)	5.e	32,589,884
<b>Total de capital</b>	<b>71,475,020</b>	<b>36,450,058</b>	<b>107,925,078</b>	<b>(1,072,911)</b>		<b>106,852,167</b>
<b>Total de pasivo y capital</b>	<b>\$ 87,620,480</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 141,818,504</b>	<b>\$ 927,089</b>		<b>\$ 142,745,593</b>

## Estados consolidados proforma no auditados de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

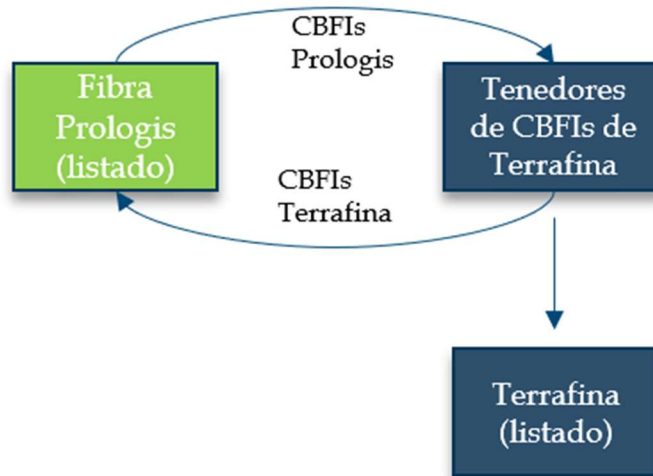
Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023						
en miles de pesos Mexicanos	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamientos	\$ 5,001,055	\$ 3,814,861	\$ 8,815,916	-		8,815,916
Recuperación de gastos por arrendamientos	510,283	-	510,283	-		510,283
Otros ingresos por arrendamiento	95,002	40,224	135,226	-		135,226
	<b>5,606,340</b>	<b>3,855,085</b>	<b>9,461,425</b>	-		<b>9,461,425</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>						
Operación y mantenimiento	(429,443)	(443,422)	(872,865)	-		(872,865)
Servicios públicos	(38,223)	(3,362)	(41,585)	-		(41,585)
Honorarios de administración de propiedades	(155,975)	(75,689)	(231,664)	-		(231,664)
Impuesto predial	(120,775)	(102,641)	(223,416)	-		(223,416)
Gastos de operación no recuperables	(59,223)	-	(59,223)	-		(59,223)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	12,354,217	4,120,620	16,474,837	-		16,474,837
Utilidad por valuación de deuda	-	377,576	377,576	-		377,576
Comisión por administración de activos	(550,991)	(259,749)	(810,740)	-		(810,740)
Cuota por incentivo	(1,028,451)	51,417	(977,034)	-		(977,034)
Honorarios profesionales	(78,768)	(211,731)	(290,499)	-		(290,499)
Costo financiero	(680,287)	(1,018,022)	(1,698,309)	-		(1,698,309)
Ingresos por intereses	286,291	30,062	316,353	-		316,353
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	(19,067)	-	(19,067)	-		(19,067)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(25,919)	-	(25,919)	-		(25,919)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(47,116)	(47,790)	(94,906)	-		(94,906)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(31,281)	-	(31,281)	-		(31,281)
Utilidad cambiaria, neta	74,603	(2,012)	72,591	-		72,591
Otros gastos generales y administrativos	(23,976)	-	(23,976)	-		(23,976)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-	413,106	413,106	-		413,106
	<b>9,425,616</b>	<b>2,828,363</b>	<b>12,253,979</b>	-		<b>12,253,979</b>
<b>Utilidad neta</b>	<b>15,031,956</b>	<b>6,683,448</b>	<b>21,715,404</b>	-		<b>21,715,404</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(8,712,882)	(4,795,178)	(13,508,060)	-		(13,508,060)
(Pérdida) no realizada por efecto de conversión de las deudas	-	(683,689)	(683,689)	-		(683,689)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura	846	-	846	-		846
	<b>(8,712,036)</b>	<b>(5,478,867)</b>	<b>(14,190,903)</b>	-		<b>(14,190,903)</b>
<b>Total utilidad integral</b>	<b>\$ 6,319,920</b>	<b>\$ 1,204,581</b>	<b>\$ 7,524,501</b>	<b>\$ -</b>		<b>\$ 7,524,501</b>
<b>Utilidad por CBF1</b>	<b>\$ 13.63</b>	<b>\$ 8.65</b>				
<b>Utilidad proforma por CBF1</b>						<b>\$ 14.00</b>

### 3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

#### A. Descripción detallada de la transacción

Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, Fibra Prologis, como oferente, tiene la intención de adquirir a través de la Oferta, hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, a cambio de la suscripción recíproca por parte de los tenedores de CBFIs de Terrafina que participen en la Oferta, de hasta 448,038,838 CBFIs de Intercambio, a un factor de intercambio de 0.580 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina, en el entendido que el Administrador podrá ajustar dicho factor de intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado en dicho momento. Los CBFIs de Intercambio serán emitidos en su momento conforme al Contrato de Fideicomiso y las autorizaciones corporativas necesarias y su inscripción será actualizada en el RNV una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la CNBV.

La Oferta y sus características (incluyendo el Factor de Intercambio) podrán modificarse en cualquier momento anterior a su conclusión en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se comuniquen por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Los términos y condiciones de la Oferta se describirán en el prospecto y folleto informativo de oferta pública de adquisición y suscripción recíproca a ser preparado por Fibra Prologis y a ser aprobado por la CNBV.



En caso de llevarse a cabo la Oferta y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación de Terrafina, el portafolio de Fibra Prologis, combinado con el de Terrafina, estará compuesto de forma agregada por 526 propiedades, con base en información pública de Terrafina. Asimismo, una vez completada la Oferta y asumiendo que como resultado de la misma, Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación de Terrafina, por el ejercicio anual concluido el 31 de diciembre de 2023, Fibra Prologis, sobre una base proforma tendría (i) ingresos totales de \$9,461.4 millones de Pesos, (ii) ingreso operativo neto (*net operative income (NOI)*) de \$8,033 millones de Pesos, respectivamente, y; (iii) ARB

de 8.3 millones de metros cuadrados. Estas cifras han sido preparadas con base en información pública de Terrafina.

Con base en la divulgación contenida en el reporte anual de Terrafina, a continuación, se incluye una tabla del negocio de Fibra Prologis mostrando de manera combinada el negocio de Terrafina en caso de que se complete la Oferta:

	Fibra Prologis	Terrafina	Combinado
Participación de Prologis	45%	N/A	32.80%
Area bruta rentable (millones de m2)	4.4	3.9	8.3
Ocupación	99.80%	98.00%	99.00%
Banco de tierra (millones de m2)	1.2	0.4	1.6
Renta promedio (US\$/pies2)	\$6.41	\$5.89	\$6.18
porcentaje de Renta en dólares	67%	97%	84%
Plazo promedio de rentas	3.5	3.6	3.5
Retención	84.0%	83.0%	84.5%
Valuacion del portafolio (US\$ millones)	5,000	3,000	8,000
Calificación crediticia (S&P/HR Ratings/Fitch)	BBB+ / BBB+/BBB	BBB/--/BBB-	N/A
Deuda Total millones de USD	\$ 913	\$ 990	\$ 1,903
Apalancamiento en porcentaje	16.8%	32.0%	22.8%
Deuda Neta entre EBITDA de 2024	3.5x	5.4x	4.3x

La tabla anterior muestra información al cuarto trimestre de 2023 y ha sido preparada con base en información pública de Fibra Prologis y Terrafina.

Dependiendo de los resultados de la Oferta, Fibra Prologis tiene la intención de realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de Terrafina, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Terrafina en la BMV, ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108, fracción III de la LMV y artículo 15, fracción IV de la Circular Única. Asimismo, Fibra Prologis tiene la intención de cumplir con las condiciones establecidas por el comité técnico de Terrafina en su autorización emitida el 7 de marzo de 2024, mismas que se describen más adelante en el presente Folleto.

#### **Autorización por parte de la CNBV**

De conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe llevar a cabo la Oferta a la que se refiere este Folleto, Fibra Prologis requerirá obtener la autorización por parte de la CNBV.

En caso de obtenerse autorización por parte de la Asamblea de Tenedores, se buscará contar con el oficio de autorización de la CNBV lo antes posible para lanzar la oferta subsecuentemente.

#### **Autorización por parte de COFECE**



Conforme a lo establecido en la legislación aplicable, en el caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe llevar a cabo la Oferta mencionada en este Folleto, Fibra Prologis requerirá obtener la autorización correspondiente de la Comisión Federal de Competencia Económica para poder llevar a cabo la consumación de la operación.

### **Autorización por parte del comité técnico de Terrafina**

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso de Terrafina, cualquier persona que pretenda adquirir en el mercado secundario, por cualquier medio, directa o indirectamente, la propiedad del 10% o más de los CBFIs en circulación de Terrafina, dentro o fuera de cualquier bolsa de valores, deberá obtener la previa autorización del comité técnico de Terrafina. Con fecha 27 de diciembre de 2023, Fibra Prologis presentó una manifestación de interés de llevar a cabo una oferta pública de adquisición e intercambio por hasta el 100% de los CBFIs emitidos por Terrafina. Con fecha 7 de marzo de 2024, el comité técnico de Terrafina resolvió autorizar a Fibra Prologis (entre otros posibles oferentes) a adquirir más del 10% de los CBFIs en circulación de Terrafina, ya sea directa o indirectamente a través de una o más afiliadas, sujeto al cumplimiento de los siguientes términos y condiciones:

- La adquisición deberá realizarse mediante oferta pública en México, que inicie a más tardar en la fecha que tenga lugar 4 meses calendario contados a partir del 7 de marzo de 2024, por no menos del 100% de los CBFIs en circulación, y dicha oferta solo podrá consumarse si Fibra Prologis adquiere al menos la mayoría de los CBFIs de Terrafina en circulación;
- El precio ofrecido (ya sea en efectivo o en especie, o cualquier combinación de ambos) deberá ser el mismo para todos los tenedores de CBFIs de Terrafina;
- No se pagará ninguna prima o premio adicional al precio de oferta, ni directa ni indirectamente, a ningún tenedor de CBFIs de Terrafina; y
- El folleto informativo de la oferta deberá incluir las siguientes disposiciones:
  - si durante la vigencia de la oferta, (a) se lanza otra oferta pública en México para adquirir los CBFIs de Terrafina, o (b) cualquier otra persona es autorizada por el comité técnico de Terrafina para iniciar dicha oferta pública por no menos del 100% de los CBFIs en circulación, entonces (y) la fecha de vencimiento de la oferta se ampliará, en la medida que resulte necesario, para hacer que la misma se mantenga abierta por al menos 10 días hábiles contados a partir de la fecha que tenga lugar el evento (a) o (b), según resulte aplicable; y (z) cualquier tenedor de CBFIs de Terrafina que ya haya aceptado dicha oferta tendrá derecho a retirar, total o parcialmente, su aceptación; y
  - los planes generales del posible oferente para Terrafina después de la consumación de su oferta de adquisición, incluyendo cualquier plan para la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV; en el

entendido, que si el oferente planea llevar a cabo dicha cancelación de la inscripción, dicho oferente deberá obligarse a hacerlo cumpliendo con las disposiciones legales y regulatorias aplicables a la cancelación de acciones en el RNV de una sociedad anónima bursátil, incluyendo (y) la realización de una oferta pública, de conformidad con el artículo 108, fracción I, incisos a) y b) de la LMV, salvo que resulte aplicable cualquier excepción legal o regulatoria, y (z) la constitución de un fideicomiso en relación con dicha cancelación, de conformidad con el artículo 108, fracción I, inciso c) de la LMV.

Fibra Prologis tiene la intención de cumplir con las condiciones establecidas por el comité técnico de Terrafina.

## **B. Objetivo de la operación**

Fibra Prologis, como oferente, tiene la intención de adquirir, sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes y de conformidad con las disposiciones de la LMV, la Circular Única y demás que resulten aplicables, hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina en circulación, a cambio de la suscripción recíproca por parte de los tenedores de CBFIs de Terrafina que participen en la Oferta, de hasta 448,038,838 CBFIs de Intercambio asumiendo el Factor de Intercambio propuesto; en el entendido que el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado en dicho momento.

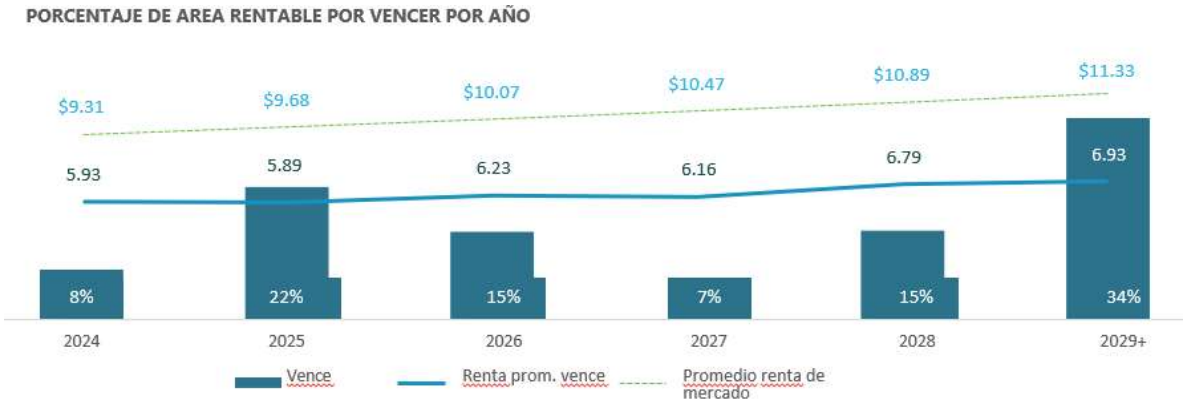
El objetivo de Fibra Prologis es continuar con la adquisición, propiedad y administración de complejos industriales en México, así como incrementar el valor de los de los CBFIs manteniendo un portafolio que genere dividendos estables y logre crecimiento de capital en el largo plazo a través de adquisiciones y administración proactiva del portafolio. Igualmente, estratégicamente Terrafina cuenta con una reserva territorial de 4.4 millones de pies cuadrados de ARB, misma que podrá ser desarrollada por Fibra Prologis. Fibra Prologis pretende alcanzar dicho objetivo a través del desempeño de su cartera de complejos industriales de alta calidad, administración de primer nivel y gobierno corporativo, así como el acceso a la plataforma global, la experiencia en la industria y la red de trabajo de Prologis.

Derivado de la Oferta podrán existir sinergias en los mercados en los Fibra Prologis opera, como lo son la zona metropolitana de las ciudades de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Juárez. De igual manera, dichas sinergias podrán verse reflejadas en un balance más flexible reduciendo el margen de las tasas de interés y potencialmente mejorando la calidad crediticia de Fibra Prologis.

Consideramos que nuestra experiencia de ser propietarios y operadores de inmuebles industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las mayores economías de América Latina, así como redituar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas

mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido. Consideramos que nuestro portafolio se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Ante posibles cambios, estamos permaneciendo más cerca que nunca de nuestros clientes. Entendemos sus necesidades y nos asociamos con ellos para ayudarles a crecer y mejorar la eficiencia de sus negocios.

El Administrador de Fibra Prologis lleva la administración de las bodegas industriales, así como la relación directa con los clientes, proporcionándole una mayor visibilidad del mercado y posicionándolo en una situación única para ajustar las rentas conforme el vencimiento de las mismas.



Nota: datos en dólares por pie cuadrado, excepto porcentajes

**C. Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la transacción.**

Para llevar a cabo la Oferta, y asumiendo el Factor de Intercambio propuesto, se utilizarán hasta 448,038,838 Certificados de Fibra Prologis los cuales serán emitidos en su momento conforme al Contrato de Fideicomiso y las autorizaciones corporativas necesarias y su inscripción será actualizada en el RNV una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la CNBV.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Oferta, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de Fibra Prologis.

El canje del Título ante el Indeval se llevará a cabo a más tardar el día posterior a la fecha en la que venza la Oferta.

**D. Fecha de aprobación de la operación**

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso Fibra Prologis, el órgano competente para aprobar la Oferta es la Asamblea de Tenedores. Fibra Prologis publicó una convocatoria para celebrar la Asamblea de Tenedores el 9 de abril

de 2024, a la que, entre otros asuntos, se someterá la aprobación de la Oferta, los términos y características de la misma, incluyendo el Factor de Intercambio propuesto.

## E. Emisión de certificados

A la fecha del Folleto Informativo, el número total de CBFIs de Fibra Prologis es de 1,319,956,367 en circulación.

Para efectos de llevar a cabo la Oferta, se emitirán un total de hasta 448,038,838 CBFIs de Intercambio, los cuales serán emitidos en su momento conforme al Contrato de Fideicomiso y las autorizaciones corporativas necesarias y su inscripción será actualizada en el RNV una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la CNBV.

## F. Gravámenes de los activos involucrados en la transacción

### Fibra Prologis

La siguiente tabla muestra la deuda de Fibra Prologis al 31 de diciembre del 2023:

en miles	Párrafo	Denominación	Fecha de vencimiento(*)	Tasa	Valor de mercado		Al 31 de diciembre de 2023		Al 31 de diciembre de 2022		
					estadounidense s	Pesos mexicanos	estadounidense s	Pesos mexicanos	estadounidense s	Pesos mexicanos	
	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 50,920	\$ 860,217	\$ 52,540	\$ 887,584	\$ 53,500	\$ 1,035,840	
	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	50,920	860,217	52,540	887,584	53,500	1,035,840	
	b.	USD	7 de diciembre de 2026	5.18% <sup>(**)</sup>	65,266	1,102,571	66,714	1,127,033	68,622	1,328,625	
	c.	USD	22 de abril de 2031	3.73%	59,904	1,011,988	70,000	1,182,545	70,000	1,355,305	
	d.	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	321,266	5,427,311	375,000	6,335,063	375,000	7,260,563	
	e.	USD	1 de julio de 2039	3.48% <sup>(**)</sup>	250,056	4,224,321	300,000	5,068,050	300,000	5,808,450	
					<b>Total</b>	<b>798,332</b>	<b>13,486,625</b>	<b>916,794</b>	<b>15,487,859</b>	<b>920,622</b>	<b>17,824,623</b>
							6,613	111,709	6,564	127,089	
							2,664	45,004	3,552	68,772	
							(6,470)	(109,282)	(6,183)	(119,705)	
							<b>Total de deuda</b>	<b>919,601</b>	<b>15,535,290</b>	<b>924,555</b>	<b>17,900,779</b>
							3,683	62,219	5,975	115,685	
							<b>Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 915,918</b>	<b>\$ 15,473,071</b>	<b>\$ 918,580</b>	<b>\$ 17,785,094</b>

\* La fecha de vencimiento del Bono verde y la Colocación Privada contempla la última fecha de vencimiento de los "Bonos" y las "Notas del USPP", respectivamente.

\*\*Tasa de interés promedio ponderada considerando todas las Notas de la USPP de la Colocación Privada

\*\*\* Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos bajo préstamo de MetLife

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

- Este préstamo está garantizado por 17 propiedades con un valor razonable total al 31 de diciembre de 2023 de \$336.2 millones de dólares estadounidenses (\$5,679.7 millones de pesos mexicanos); dichas propiedades y sus flujos de efectivo están sujetos a un fideicomiso de garantía de ley mexicana en beneficio de los prestamistas.
- El préstamo se encuentra garantizado a través de un fideicomiso de garantía por 14 propiedades con un valor razonable total al 31 de diciembre de 2023 de \$174.8 millones de dólares estadounidenses (\$2,953.0 millones de pesos mexicanos) localizadas en el mercado de Tijuana y Guadalajara y los ingresos por arrendamiento de dichas propiedades.

- c. El préstamo se dispuso en tres tramos con una tasa de interés promedio ponderada de 5.18%, que consiste en:
- (i) \$50.3 millones de dólares estadounidenses (\$849.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.30% en el tramo 1;
  - (ii) \$7.5 millones de dólares estadounidenses (\$126.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.15% en el tramo 2;
  - (iii) \$8.9 millones de dólares estadounidenses (\$150.4 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 4.50% en el tramo 3;
- d. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo devengan intereses al 3.73% anual, los cuales tienen fecha de vencimiento en 2031. Los Bonos son obligaciones senior no garantizadas de Fibra Prologis.
- e. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo son obligaciones senior no garantizadas de Fibra Prologis, los Bonos devengarán intereses al 4.12% anual y se amortizarán de la siguiente manera:
- (i) \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,111.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2028;
  - (ii) \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,111.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2030; y
  - (iii) \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,111.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2032.
- f. Las Notas USPP se emitieron en cinco tramos que consisten en:
- (i) \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,689.4 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
  - (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,351.5 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.49%, Serie B Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2031;
  - (iii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,351.5 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 3.64%, Serie C Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2033;

- (iv) \$25.0 millones de dólares estadounidenses (\$422.3 millones de pesos mexicanos) en monto de capital total que devenga interés del 3.79%, Serie D Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2036; y
- (v) \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$253.4 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 4.00%, Serie E Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2039.

Adicionalmente, el 27 de abril de 2023, Fibra Prologis modificó y replanteó su línea de crédito revolvente no garantizada de \$400.0 millones de dólares con un sindicato de nueve bancos. Fibra Prologis tiene la opción de aumentar la línea de crédito hasta \$500.0 millones de dólares, sujeto a la aprobación de los prestamistas. La nueva línea de crédito tiene un vencimiento inicial el 27 de abril de 2026, con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujetas al pago de una comisión de prórroga. Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, Fibra Prologis no tiene ningún saldo pendiente. La línea de crédito devenga intereses sobre el saldo remanente a una tasa SOFR más 133 puntos base denominados en dólares estadounidenses. La línea de crédito de Citibank NA está sujeta a un KPI (Indicador Clave de Desempeño) de sostenibilidad basado en el área del portafolio con iluminación LED.

A continuación, se presentan las transacciones de deuda que requirieron efectivo:

en miles de pesos mexicanos	2023					2022				
	Principal	Intereses por préstamo	Prima neta	Costo de emisión de deuda	Total	Principal	Intereses por préstamo	Prima neta	Costo de emisión de deuda	Total
<b>Transacciones que requirieron efectivo</b>										
Saldo inicial	\$ 17,824,635	\$ 127,089	\$ 68,772	\$ (119,717)	\$ 17,900,779	\$ 21,768,149	\$ 146,569	\$ 91,090	\$ (160,515)	\$ 21,845,293
Disposiciones de préstamos a largo plazo	-	-	-	-	-	5,671,268	-	-	-	5,671,268
Pagos de préstamo a largo plazo	(67,776)	-	-	-	(67,776)	(8,379,355)	-	-	-	(8,379,355)
Intereses pagados	-	(658,725)	-	-	(658,725)	-	(854,076)	-	-	(854,076)
<b>Totales de transacciones en efectivo</b>	<b>17,756,859</b>	<b>(531,636)</b>	<b>68,772</b>	<b>(119,717)</b>	<b>17,174,278</b>	<b>19,060,062</b>	<b>(707,507)</b>	<b>91,090</b>	<b>(160,515)</b>	<b>18,283,130</b>
<b>Transacciones que no requirieron efectivo</b>										
Disposiciones de préstamos a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortizaciones	-	685,797	(15,001)	24,138	694,934	-	834,596	(17,193)	33,492	850,895
Revaluación y otros	(2,269,017)	(42,418)	(8,767)	(13,720)	(2,333,922)	(1,235,427)	-	(5,125)	7,306	(1,233,246)
<b>Total transacciones</b>	<b>\$ 15,487,842</b>	<b>\$ 111,743</b>	<b>\$ 45,004</b>	<b>\$ (109,299)</b>	<b>\$ 15,535,290</b>	<b>\$ 17,824,635</b>	<b>\$ 127,089</b>	<b>\$ 68,772</b>	<b>\$ (119,717)</b>	<b>\$ 17,900,779</b>

Los contratos de crédito descritos en esta nota 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 Fibra Prologis 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 2023, Fibra Prologis cumplía con todas estas obligaciones.

## **Terrafina**

De conformidad con el reporte anual de Terrafina correspondiente al ejercicio 2022, Terrafina celebró un contrato de crédito con garantía por un monto de US\$150 millones (la “Línea de Crédito Metlife”) por un plazo de 10 años con Metlife Metropolitan Life Insurance Company, a New York corporation como acreedor único. Los recursos de la línea de crédito se utilizaron para refinanciar la Línea de Crédito Metlife 2609 y parte de la Línea de Crédito GE. La línea de crédito está sujeta a una tasa de interés fija anual igual a 4.75% con un periodo de gracia de al menos 7 años de vigencia del crédito. A partir del año 7, en caso de que el índice de rendimiento de la deuda sea menor al 15%, el crédito podría comenzar a pagar amortizaciones bajo un esquema a 30 años hasta el vencimiento del crédito.

Bajo la Línea de Crédito Metlife se asumieron algunas obligaciones como i) depósitos en garantía equivalentes a una doceava parte de los cargos anuales correspondientes a impuestos y/o primas de pólizas de seguro, y ii) la entrega de informes de las propiedades, calendario de rentas, estados financieros y contratos de arrendamiento, entre otros.

La línea de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago, ii) declaraciones falsas, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) bancarrota o eventos de insolvencia, y v) cambio de control.

Las obligaciones bajo la Línea de Crédito Metlife son garantizadas por un fideicomiso de garantía con derechos de reversión. El fideicomiso de garantía contiene hipotecas sobre las propiedades aportadas y derechos sobre los flujos generados por sus contratos de arrendamientos correspondientes, incluyendo cuentas por cobrar.

El Contrato de Crédito Metlife es aplicable y se interpreta de conformidad con las leyes del estado de Nueva York. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los préstamos de Metlife estaban garantizados con propiedades de inversión con un valor razonable agregado estimado de USD\$7,988,168 y USD\$8,036,622, respectivamente.

Para mayor información sobre los activos de Terrafina que se encuentran dados en garantía, se sugiere consultar el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

## **G. Dictamen valuatorio.**

En virtud de que la oferta pública de adquisición e intercambio involucra la potencial adquisición, a través de la Oferta, de hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina, no aplica la

obtención de un dictamen valuatorio o de una opinión de razonabilidad de un tercero, ya que no se llevará a cabo la adquisición de un inmueble o desarrollo inmobiliario en particular, sino de todo el negocio de Terrafina.

El Factor de Intercambio fue determinado por el Administrador, en conjunto con sus asesores financieros, de conformidad con las siguientes bases:

- La información financiera histórica reciente de Fibra Prologis y Terrafina, incluyendo los estados financieros anuales auditados hasta el 31 de diciembre de 2023;
- Comparación de los resultados financieros históricos y condición financiera de Fibra Prologis y Terrafina con las de otras compañías y activos que consideramos relevantes;
- Evaluación comparativa de la actividad de compraventa de activos de bienes raíces entre compañías que se consideran comparables con ambas Fibras, y
- Análisis de la industria y contexto macroeconómico sobre el potencial panorama operativo de Fibra Prologis y Terrafina.

Notamos que el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento.

#### **H. Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la transacción**

##### **Prologis**

El portafolio actual de Fibra Prologis se compone de instalaciones logísticas y de manufactura estratégicamente ubicadas en seis mercados industriales en México con un ARB total de 46.9 millones de pies cuadrados (el "Portafolio Actual"). Al 31 de diciembre de 2023, el índice de ocupación de los inmuebles de Fibra Prologis era 99.8%. El 65.1% del Portafolio Actual, medido por su ARB, se localiza en mercados de consumo compuestos por mercados logísticos clave de la Ciudad de México (incluyendo su área conurbada), Guadalajara y Monterrey y el 34.9% está ubicado en mercados de manufactura clave ubicados en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Al 31 de diciembre de 2023, el 67.1% de la Renta Efectiva Neta del Portafolio Actual estaba denominada en Dólares y el 32.9% estaba denominado en Pesos. A dicha fecha, las propiedades de Fibra Prologis tenían una Renta Efectiva Neta por pie cuadrado arrendado de US\$6.41 Dólares.

##### **Terrafina**

De conformidad con la última información correspondiente al cuarto trimestre de 2023 públicamente disponible en su reporte trimestral, Terrafina cuenta con un portafolio



industrial que fue constituido en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya ARB representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%. Al 31 de diciembre de 2023 su portafolio consistía de 291 propiedades inmobiliarias, incluyendo 287 propiedades industriales desarrolladas con un ARB conjunto de aproximadamente 42.8 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 98.1% al 31 de diciembre de 2023. Las propiedades que componen su Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con ubicación en las regiones centro, Bajío y norte de México.

Conforme reporte trimestral del cuarto trimestre de 2023 públicamente disponible, el portafolio de Terrafina se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario teniendo una exposición, considerando el nivel de renta anual, de 2.9% al inquilino más importante y de 17.6% a los primeros 10 inquilinos. Las propiedades están ubicadas a lo largo de 35 ciudades en 16 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México. Terrafina mantiene 65.8% de su portafolio en el norte, 18.8% en el Bajío y 15.4% en el centro de México. El portafolio de Terrafina se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.67 años al 31 de diciembre de 2023. El 97% de los arrendamientos de Terrafina establecen pagos fijos de renta en dólares. La edad promedio del portafolio de Terrafina es de 13 años proporcionando instalaciones con especificaciones modernas a sus arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2023 las propiedades desarrolladas del portafolio de Terrafina tenían una renta base anualizada por pie cuadrado por año de US\$5.96 dólares.

Para mayor información sobre la evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios de Terrafina, se sugiere consultar el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx.com/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

### **Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la transacción de manera agregada**

En caso de llevarse a cabo la Oferta de manera exitosa y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación de Terrafina, el portafolio de Fibra Prologis, combinado con el de Terrafina, estará compuesto de forma agregada por 526 propiedades. Asimismo, una vez completada la Oferta, asumiendo que como resultado de la misma Fibra Prologis adquiera el 100% de los CBFIs de Terrafina, por el ejercicio anual concluido el 31 de diciembre de 2023, Fibra Prologis, sobre una base proforma tendría (i) ingresos totales de \$9,461.4 millones de Pesos, (ii) ingreso operativo neto (*net operative income (NOI)*) de \$8,033 millones de Pesos, respectivamente, y; (iii) ARB de 8.3 millones de metros cuadrados.

## I. Desempeño de los activos involucrados en la operación

### Prologis

La información por segmentos operativos de Fibra Prologis se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. Los activos y pasivos, y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presenta al 31 de diciembre de 2023-2022, por los tres y doce meses terminados a esa fecha. Fibra Prologis 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 los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2023							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 584,864	\$ 163,396	\$ 160,814	\$ 188,256	\$ 117,611	\$ 94,319	\$ 1,309,260
Recuperación de gastos por arrendamiento	55,198	9,654	19,876	16,205	12,226	14,202	127,361
Otros ingresos por arrendamiento	9,947	2,089	4,300	3,580	5,547	1,669	27,132
	<b>650,009</b>	<b>175,139</b>	<b>184,990</b>	<b>208,041</b>	<b>135,384</b>	<b>110,190</b>	<b>1,463,753</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(61,143)	(15,748)	(15,833)	(15,456)	(11,331)	(11,501)	(131,012)
Servicios públicos	(2,368)	(1,087)	210	(2,402)	(487)	(755)	(6,889)
Honorarios de administración de propiedades	(18,160)	(4,491)	(5,450)	(5,635)	(4,533)	(3,023)	(41,292)
Impuesto predial	(14,530)	(2,871)	(1,436)	(4,233)	(4,279)	(3,373)	(30,722)
Gastos de operación no recuperables	(6,411)	(4,956)	922	(1,435)	(433)	(4,056)	(16,369)
	<b>\$ 547,397</b>	<b>\$ 145,986</b>	<b>\$ 163,403</b>	<b>\$ 178,880</b>	<b>\$ 114,321</b>	<b>\$ 87,482</b>	<b>\$ 1,237,469</b>

Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 539,469	\$ 162,743	\$ 144,670	\$ 178,456	\$ 135,431	\$ 99,884	\$ 1,260,653
Recuperación de gastos por arrendamiento	56,662	12,145	19,839	16,318	12,108	15,418	132,490
Otros ingresos por arrendamiento	5,807	(541)	2,012	2,198	6,096	848	16,420
	<b>601,938</b>	<b>174,347</b>	<b>166,521</b>	<b>196,972</b>	<b>153,635</b>	<b>116,150</b>	<b>1,409,563</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(45,200)	(12,531)	(13,829)	(9,215)	(10,115)	(10,818)	(101,708)
Servicios públicos	(6,911)	103	(990)	(1,482)	(297)	(643)	(10,220)
Honorarios de administración de propiedades	(16,745)	(3,427)	(5,293)	(5,075)	(4,939)	(3,375)	(38,854)
Impuesto predial	(15,275)	(1,668)	(1,304)	(3,032)	(1,568)	(2,903)	(25,750)
Gastos de operación no recuperables	(12,704)	(2,030)	(4,094)	(629)	(2,650)	(1,408)	(23,515)
	<b>\$ 505,103</b>	<b>\$ 154,794</b>	<b>\$ 141,011</b>	<b>\$ 177,539</b>	<b>\$ 134,066</b>	<b>\$ 97,003</b>	<b>\$ 1,209,516</b>

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 2,177,066	\$ 627,336	\$ 633,142	\$ 726,863	\$ 480,595	\$ 356,053	\$ 5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamiento	216,687	44,671	79,845	61,538	50,520	57,022	510,283
Otros ingresos por arrendamiento	24,803	8,969	21,717	13,033	23,296	3,184	95,002
	<b>2,418,556</b>	<b>680,976</b>	<b>734,704</b>	<b>801,434</b>	<b>554,411</b>	<b>416,259</b>	<b>5,606,340</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(183,157)	(50,253)	(48,754)	(55,091)	(46,142)	(46,046)	(429,443)
Servicios públicos	(17,767)	(3,986)	(5,348)	(6,637)	(1,612)	(2,873)	(38,223)
Honorarios de administración de propiedades	(65,882)	(16,383)	(21,497)	(21,064)	(17,908)	(13,241)	(155,975)
Impuesto predial	(57,618)	(11,530)	(5,429)	(16,452)	(16,058)	(13,688)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	(25,535)	(10,187)	(2,316)	(6,003)	(5,580)	(9,602)	(59,223)
	<b>\$ 2,068,597</b>	<b>\$ 588,637</b>	<b>\$ 651,360</b>	<b>\$ 696,187</b>	<b>\$ 467,111</b>	<b>\$ 330,809</b>	<b>\$ 4,802,701</b>

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 2,076,219	\$ 633,969	\$ 596,390	\$ 701,596	\$ 547,738	\$ 399,789	\$ 4,955,701
Recuperación de gastos por arrendamiento	223,391	53,434	78,236	67,976	58,767	61,415	543,219
Otros ingresos por arrendamiento	13,489	3,488	9,883	6,233	9,020	1,986	44,099
	<b>2,313,099</b>	<b>690,891</b>	<b>684,509</b>	<b>775,805</b>	<b>615,525</b>	<b>463,190</b>	<b>5,543,019</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(158,443)	(46,731)	(41,853)	(40,802)	(38,864)	(40,488)	(367,181)
Servicios públicos	(22,572)	(4,390)	(6,144)	(4,332)	(1,057)	(1,762)	(40,257)
Honorarios de administración de propiedades	(66,332)	(14,212)	(20,895)	(19,741)	(19,647)	(14,057)	(154,884)
Impuesto predial	(61,071)	(6,674)	(5,217)	(12,130)	(6,273)	(11,610)	(102,975)
Gastos de operación no recuperables	(28,401)	(4,435)	(5,062)	(2,046)	(8,252)	(6,094)	(54,290)
	<b>\$ 1,976,280</b>	<b>\$ 614,449</b>	<b>\$ 605,338</b>	<b>\$ 696,754</b>	<b>\$ 541,432</b>	<b>\$ 389,179</b>	<b>\$ 4,823,432</b>

								Al 31 de diciembre de 2023	
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total	
<b>Propiedades de inversión:</b>									
Terreno	\$ 7,071,040	\$ 1,630,206	\$ 2,270,486	\$ 2,616,263	\$ 1,414,493	\$ 1,678,876	\$ -	\$ 16,681,364	
Edificios	28,284,148	6,520,823	9,081,946	10,465,050	5,657,971	6,715,504	-	66,725,442	
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 35,355,188</b>	<b>\$ 8,151,029</b>	<b>\$ 11,352,432</b>	<b>\$ 13,081,313</b>	<b>\$ 7,072,464</b>	<b>\$ 8,394,380</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 83,406,806</b>	
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 58,658</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 58,658</b>	
<b>Deuda</b>	<b>\$ 405,867</b>	<b>\$ 889,798</b>	<b>\$ 1,022,836</b>	<b>\$ 611,191</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 12,605,598</b>	<b>\$ 15,535,290</b>	

								Al 31 de diciembre de 2022	
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total	
<b>Propiedades de inversión:</b>									
Terreno	\$ 6,103,550	\$ 1,776,979	\$ 2,101,304	\$ 2,461,476	\$ 1,301,286	\$ 1,202,156	\$ -	\$ 14,946,751	
Edificios	24,414,200	7,107,917	8,405,214	9,845,906	5,205,146	4,808,622	-	59,787,005	
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 30,517,750</b>	<b>\$ 8,884,896</b>	<b>\$ 10,506,518</b>	<b>\$ 12,307,382</b>	<b>\$ 6,506,432</b>	<b>\$ 6,010,778</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 74,733,756</b>	
<b>Activos destinados para venta</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 421,113</b>	<b>\$ 118,105</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 539,218</b>	
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 55,994</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 55,994</b>	
<b>Deuda</b>	<b>\$ 464,926</b>	<b>\$ 1,029,370</b>	<b>\$ 1,171,673</b>	<b>\$ 724,939</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14,509,871</b>	<b>\$ 17,900,779</b>	

## Terrafina

De conformidad con la última información correspondiente al cuarto trimestre de 2023 públicamente disponible en su reporte trimestral, el desempeño de los activos de Terrafina para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 se muestra a continuación:

<b>Operativos</b>	<b>Dic 23</b>	<b>Dic 22</b>	<b>Var.</b>
Número de Propiedades Desarrolladas	291	276	15
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)	42.8	39.4	3.3
Reserva Territorial (mpc)	4.4	4.6	-0.2
Tasa de Ocupación de Renta Promedio / Pie Cuadrado (dólares)	98.1%	96.4%	170 pb
Plazo Promedio Remanente de Renta (años)	5.96	5.63	0.33
Tasa de Renovación	3.7	3.6	0.0
	95.7%	99.1%	-345 pb

<b>Financieros</b>						
	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var.</b>	<b>4T23</b>	<b>4T22</b>	<b>Var.</b>
<b>Trimestrales</b>						
				fx 17.5805	19.6959	
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
Cobranza Neta	956.7	993.2	-3.7%	54.4	50.4	8.0%
Ingresos por Rentas	976.7	997.5	-2.1%	55.6	50.7	9.8%
Otros Ingresos Operativos	18.9	21.1	-10.5%	1.1	1.1	0.2%
Ingresos Netos	973.8	1,011.3	-3.7%	55.4	51.4	7.9%
Ingresos base de efectivo	979.6	1,015.2	-3.5%	55.8	51.6	8.1%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos	995.0	1,028.4	-3.2%	56.7	52.2	8.5%
Ingreso Operativo Neto (ION)	8.5	945.6	-3.9%	51.7	48.0	7.7%
Margen ION	93.3%	93.5%	-21 pb	93.3%	93.5%	-21 pb
UAFIDA	789.3	824.4	-4.3%	44.9	41.9	7.3%
Margen UAFIDA	81.0%	81.5%	-47 pb	81.0%	81.5%	-47 pb
Flujo de la Operación (FFO)	566.0	598.0	-5.3%	32.2	30.4	6.0%
Margen FFO	58.1%	59.1%	-104 pb	58.1%	59.1%	-104 pb
Fondos de la Operación	472.1	461.3	2.3%	26.8	23.4	14.6%

<i>Ajustados (AFFO)</i>						
<i>Margen AFFO</i>	48.1%	45.5%	269 pb	48.1%	45.5%	269 pb
<i>Distribuciones</i>	339.5	322.9	5.1%	19.3	16.4	17.7%
<i>Distribuciones por CBFÍ</i>	0.4395	0.4180	5.1%	0.0250	0.0212	17.7%

<b>Balance General</b>	<b>Dic23</b>	<b>Dic22</b>	<b>Var.</b>	<b>Dic23</b>	<b>Dic22</b>	<b>Var.</b>
				16.8935	19.3615	
	<i>(millones de pesos excepto donde se indique)</i>			<i>(millones de dólares excepto donde se indique)</i>		
<i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	635.6	733.1	-13.3%	37.6	37.9	-0.6%
<i>Propiedades de Inversión</i>	50,732.9	52,411.4	-3.2%	3,003.1	2,707.0	10.9%
<i>Reserva de Terrenos</i>	491.3	484.2	1.5%	29.1	25.1	15.9%
<i>Deuda Total</i>	16,737.7	17,203.1	-2.7%	990.8	888.5	11.5%
<i>Deuda Neta</i>	16,102.1	16,470.0	-2.2%	953.2	850.7	12.0%

Para mayor información sobre el desempeño de los activos de Terrafina, se sugiere consultar el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx.com> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

### **Desempeño de los activos involucrados en la operación de manera agregada**

A continuación, se incluye una tabla que muestra el desempeño de los activos en caso de llevarse a cabo la Oferta de manera exitosa y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFÍs en circulación de Terrafina:

	Fibra Prologis	Terrafina	Total cifras proforma
Ingresos Brutos (miles de pesos)	\$5,606,340	\$3,855,085	\$9,461,425
Ingreso Neto Operativo (millones de pesos)	\$4,802	\$3,230	\$8,033
Área bruta rentable (millones de m2)	4.4	3.9	8.3
Ocupación	99.80%	98.00%	99.00%
Banco de tierra (millones de m2)	1.2	0.4	1.6
Renta promedio (US\$/pies2)	\$6.41	\$5.89	\$6.18
Porcentaje de Renta en dólares	67%	97%	84%
Plazo promedio de rentas	3.5	3.6	3.5
Retención	84.0%	83.0%	83.5%

#### J. Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

Fibra Prologis ha cumplido con el plan de negocios presentado a los tenedores en su reporte anual de 2023, mediante la adquisición de edificios en 2023 de US\$335.2 millones de Dólares, en propiedades industriales provenientes del patrocinador y terceros.

En relación con la parte interna de crecimiento, mediante el incremento de rentas de los espacios industriales que expiraron durante el 2023 y se rentaron a tasas mayores de renta, Fibra Prologis logró un incremento en el 2023 del 41.8% (cuarenta y uno punto ocho por ciento) sobre la renta neta efectiva en comparación con las rentas que vencieron en el mismo periodo.

Dichas adquisiciones contribuyeron en forma anual estabilizada aproximadamente con \$20 millones de dólares al flujo neto operativo (“NOI”) de Fibra Prologis y lograron aumentar el flujo neto de efectivo en aproximadamente \$8 millones de dólares de forma anual estabilizada.

#### K. Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la oferta

No existirán diferencias relevantes entre los derechos actuales de los tenedores de Fibra Prologis, antes de la Oferta, y aquellos que tendrán con posterioridad a la misma, incluyendo los CBFIs de Fibra Prologis que se entreguen a los tenedores de los CBFIs de Terrafina como resultado de la Oferta.

En caso de ser aprobada y consumar la Oferta, todos los tenedores de los CBFIs de Fibra Prologis tendrán los mismos derechos.

#### L. Detalle del tratamiento contable de la operación

La administración ha determinado que la adquisición de CBFIs de Terrafina no cumple con la definición de Combinación de Negocios como lo requiere la NIIF 3 para el tratamiento contable de dicha adquisición bajo el método de compra, ya que ningún proceso

de negocio resultó ser sustantivo, por lo cual tanto empleados como sistemas operativos de los vendedores se espera sean reemplazados por empleados y sistemas operativos de Fibra Prologis para poder operar las inversiones inmobiliarias después de la adquisición. Por lo tanto, la adquisición de los CBFIs de Terrafina será contabilizada como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un crédito mercantil.

#### **M. Consecuencias fiscales de la operación**

Fibra Prologis no anticipa consecuencias fiscales derivadas de la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina mediante la Oferta. Por lo tanto, el tratamiento fiscal actual para los tenedores de CBFIs y Fibra Prologis permanecerá sin cambios, tal como se estipula en los artículos 187 y 188 de la LISR.

#### 4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

##### A. Fibra Prologis

Fibra Prologis se constituyó mediante el contrato de fideicomiso irrevocable número 1721 celebrado entre Prologis Property México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

##### i. Fines del fideicomiso.

Los fines de Fibra Prologis consisten principalmente en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de fideicomisos de inversión) de conformidad con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y demás disposiciones aplicables.

##### ii. Evolución de Fibra Prologis.

El portafolio operativo al 31 de diciembre de 2023 se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente 29,900 metros cuadrados correspondientes a propiedades industriales principalmente en los mercados de Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Cd. Juarez, Reynosa y Tijuana por un importe total de \$4,532 millones de pesos (\$332.2 millones de dólares americanos), representando aproximadamente un 6.6% (once punto seis por ciento) del valor total del portafolio del Fideicomiso.

Los resultados de las propiedades de inversión, como producto del desempeño de los activos de Fibra Prologis por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se presentan agrupados de acuerdo con el mercado donde se encuentran ubicados a continuación:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 2,177,066	\$ 627,336	\$ 633,142	\$ 726,863	\$ 480,595	\$ 356,053	\$ 5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamiento	216,687	44,671	79,845	61,538	50,520	57,022	510,283
Otros ingresos por arrendamiento	24,803	8,969	21,717	13,033	23,296	3,184	95,002
	<b>2,418,556</b>	<b>680,976</b>	<b>734,704</b>	<b>801,434</b>	<b>554,411</b>	<b>416,259</b>	<b>5,606,340</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(183,157)	(50,253)	(48,754)	(55,091)	(46,142)	(46,046)	(429,443)
Servicios públicos	(17,767)	(3,986)	(5,348)	(6,637)	(1,612)	(2,873)	(38,223)
Honorarios de administración de propiedades	(65,882)	(16,383)	(21,497)	(21,064)	(17,908)	(13,241)	(155,975)
Impuesto predial	(57,618)	(11,530)	(5,429)	(16,452)	(16,058)	(13,688)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	(25,535)	(10,187)	(2,316)	(6,003)	(5,580)	(9,602)	(59,223)
	<b>\$ 2,068,597</b>	<b>\$ 588,637</b>	<b>\$ 651,360</b>	<b>\$ 696,187</b>	<b>\$ 467,111</b>	<b>\$ 330,809</b>	<b>\$ 4,802,701</b>



Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 2,076,219	\$ 633,969	\$ 596,390	\$ 701,596	\$ 547,738	\$ 399,789	\$ 4,955,701
Recuperación de gastos por arrendamiento	223,391	53,434	78,236	67,976	58,767	61,415	543,219
Otros ingresos por arrendamiento	13,489	3,488	9,883	6,233	9,020	1,986	44,099
	<b>2,313,099</b>	<b>690,891</b>	<b>684,509</b>	<b>775,805</b>	<b>615,525</b>	<b>463,190</b>	<b>5,543,019</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(158,443)	(46,731)	(41,853)	(40,802)	(38,864)	(40,488)	(367,181)
Servicios públicos	(22,572)	(4,390)	(6,144)	(4,332)	(1,057)	(1,762)	(40,257)
Honorarios de administración de propiedades	(66,332)	(14,212)	(20,895)	(19,741)	(19,647)	(14,057)	(154,884)
Impuesto predial	(61,071)	(6,674)	(5,217)	(12,130)	(6,273)	(11,610)	(102,975)
Gastos de operación no recuperables	(28,401)	(4,435)	(5,062)	(2,046)	(8,252)	(6,094)	(54,290)
	<b>\$ 1,976,280</b>	<b>\$ 614,449</b>	<b>\$ 605,338</b>	<b>\$ 696,754</b>	<b>\$ 541,432</b>	<b>\$ 389,179</b>	<b>\$ 4,823,432</b>

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,951,373	\$ 564,025	\$ 533,790	\$ 470,190	\$ 500,744	\$ 348,652	\$ 4,368,774
Recuperación de gastos por arrendamiento	210,033	45,286	69,322	54,147	56,992	54,722	490,502
Otros ingresos por arrendamiento	26,230	6,634	12,340	257	1,253	427	47,141
	<b>2,187,636</b>	<b>615,945</b>	<b>615,452</b>	<b>524,594</b>	<b>558,989</b>	<b>403,801</b>	<b>4,906,417</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(136,098)	(45,279)	(37,774)	(38,901)	(38,292)	(36,667)	(333,011)
Servicios públicos	(16,665)	(3,218)	(5,955)	(3,629)	(1,338)	(1,933)	(32,738)
Honorarios de administración de propiedades	(63,592)	(16,295)	(18,078)	(13,184)	(18,001)	(13,250)	(142,400)
Impuesto predial	(46,210)	(5,862)	(5,058)	(9,460)	(6,273)	(9,890)	(82,753)
Gastos de operación no recuperables	(27,847)	(1,508)	(2,432)	(2,398)	(9,312)	(8,480)	(51,977)
	<b>\$ 1,897,224</b>	<b>\$ 543,783</b>	<b>\$ 546,155</b>	<b>\$ 457,022</b>	<b>\$ 485,773</b>	<b>\$ 333,581</b>	<b>\$ 4,263,538</b>

Al 31 de diciembre de 2023								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>								
Terreno	\$ 7,071,040	\$ 1,630,206	\$ 2,270,486	\$ 2,616,263	\$ 1,414,493	\$ 1,678,876	\$ -	\$ 16,681,364
Edificios	28,284,148	6,520,823	9,081,946	10,465,050	5,657,971	6,715,504	-	66,725,442
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 35,355,188</b>	<b>\$ 8,151,029</b>	<b>\$ 11,352,432</b>	<b>\$ 13,081,313</b>	<b>\$ 7,072,464</b>	<b>\$ 8,394,380</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 83,406,806</b>
Otras propiedades de inversión	\$ 58,658	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58,658
<b>Deuda</b>	<b>\$ 405,867</b>	<b>\$ 889,798</b>	<b>\$ 1,022,836</b>	<b>\$ 611,191</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 12,605,598</b>	<b>\$ 15,535,290</b>

Al 31 de diciembre de 2022								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión</b>								
Terreno	\$ 6,043,036	\$ 1,747,574	\$ 2,080,616	\$ 2,430,880	\$ 1,283,633	\$ 1,194,135	\$ -	\$ 14,779,874
Edificios	24,172,147	6,990,294	8,322,464	9,723,519	5,134,537	4,776,536	-	59,119,497
	<b>30,215,183</b>	<b>8,737,868</b>	<b>10,403,080</b>	<b>12,154,399</b>	<b>6,418,170</b>	<b>5,970,671</b>	<b>-</b>	<b>73,899,371</b>
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	302,567	147,028	103,438	152,983	88,262	40,107	-	834,385
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 30,517,750</b>	<b>\$ 8,884,896</b>	<b>\$ 10,506,518</b>	<b>\$ 12,307,382</b>	<b>\$ 6,506,432</b>	<b>\$ 6,010,778</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 74,733,756</b>
Activos destinados para venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 421,113	\$ 118,105	\$ -	\$ 539,218
Otras propiedades de inversión	\$ 55,994	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55,994
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 464,926</b>	<b>\$ 1,029,370</b>	<b>\$ 1,171,673</b>	<b>\$ 724,939</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14,509,871</b>	<b>\$ 17,900,779</b>

Al 31 de diciembre de 2021								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión</b>								
Terreno	\$ 6,065,053	\$ 1,772,584	\$ 1,877,171	\$ 1,937,367	\$ 1,347,535	\$ 1,095,137	\$ -	\$ 14,094,847
Edificios	24,260,203	7,090,337	7,508,684	7,749,469	5,390,141	4,380,549	-	56,379,383
	<b>30,325,256</b>	<b>8,862,921</b>	<b>9,385,855</b>	<b>9,686,836</b>	<b>6,737,676</b>	<b>5,475,686</b>	<b>-</b>	<b>70,474,230</b>
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	280,379	127,116	117,838	143,031	87,896	36,882	-	793,142
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 30,605,635</b>	<b>\$ 8,990,037</b>	<b>\$ 9,503,693</b>	<b>\$ 9,829,867</b>	<b>\$ 6,825,572</b>	<b>\$ 5,512,568</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 71,267,372</b>
Otras propiedades de inversión	\$ 47,900	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 47,900
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 492,392</b>	<b>\$ 1,095,739</b>	<b>\$ 1,240,885</b>	<b>\$ 789,345</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 18,149,788</b>	<b>\$ 21,768,149</b>

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

<b>Portafolio Operativo</b>	<b>2023</b>
Ocupacion de final de periodo	99.80%
Contratos de arrendamiento empezados (millones de pies cuadrados)	35.2
Retencion de clientes	93.90%
Cambio de renta Neta Efectiva en 2023	41.80%
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	8.80%
Costo de Rotacion en Contratos Empezados al 4T23 (dolares por pie cuadrado)	\$ 1.93

Retención de clientes son los pies cuadrados de todos los arrendamientos iniciados durante el periodo que son arrendados por los por los arrendatarios existentes, divididos entre los pies cuadrados de todos los arrendamientos terminados y rentados durante el período que se reporta, excluyendo los pies cuadrados de arrendatarios que incumplieron o compraron antes de la terminación de su arrendamiento, y arrendatarios a corto plazo, las rentas de menos de un año.

Cambio en renta neta efectiva representa el cambio porcentual en la renta neta efectiva del alquiler (tasa promedio durante el plazo del arrendamiento), en renovaciones y nuevos arrendamientos iniciados durante el período en comparación con el porcentaje de la renta neta efectiva vigente anterior en ese mismo espacio. Esta medida excluye los arrendamientos a corto plazo de menos de un año y los pagos remanentes.

Costos de rotación promedio por pie cuadrado arrendado representan los costos incurridos en relación con la firma de un arrendamiento, incluyendo comisiones de arrendamientos y mejoras del arrendatario, y son presentados para los contratos iniciados durante el periodo.

Las mejoras del arrendatario incluyen costos por la preparación de un espacio para un nuevo arrendatario y para la renovación de un arrendamiento con el mismo arrendatario.

Excluye costos por la preparación de un espacio que es rentado por primera vez (ejemplo: en una nueva propiedad de desarrollo y arrendamientos de corto plazo de menos de un año).

iii. Estructura patrimonio del fideicomiso.

Prologis Inc. a través de sus subsidiarias mantiene una tenencia de 45.07% (cuarenta y cinco punto cero siete por ciento) de los CBFIs de Fibra Prologis y su afiliada es el administrador de Fibra Prologis, ejerciendo una influencia en la operación del día a día de Fibra Prologis.

El portafolio está compuesto por 235 propiedades industriales desarrolladas y un patio intermodal que equivalen a 46.9 millones de pies cuadrados, incluyendo un patio intermodal. Al 31 de diciembre de 2023, el índice de ocupación de nuestros inmuebles era 99.8%. El 65.1% de nuestro Portafolio Actual, medido por su ARB, se localiza en mercados de consumo compuestos por mercados logísticos clave de la Ciudad de México (incluyendo su área conurbada), Guadalajara y Monterrey y el 34.9% está ubicado en mercados de manufactura clave ubicados en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Al 31 de diciembre de 2023, el 67.1% de nuestra Renta Efectiva Neta estaba denominada en Dólares y el 32.9% estaba denominado en Pesos. A dicha fecha, nuestras propiedades tenían una Renta Efectiva Neta por pie cuadrado arrendado de US\$6.41 Dólares.

Es importante mencionar que Prologis tiene 5 de los 11 miembros del comité técnico de Fibra Prologis, por lo que no ejerce el control sobre las decisiones y no tiene voto en las decisiones de partes relacionadas.

No se tiene conocimiento de otra persona física o moral sea tenedor del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs de Fibra Prologis en circulación.

No se tiene conocimiento de un tenedor o grupo de tenedores de los CBFIs de Fibra Prologis que ejerzan el control de mando en el Administrador o Fibra Prologis.

El número total de CBFIs en circulación de Fibra Prologis antes de la Oferta asciende a 1,319,956,367 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

El número total de CBFIs en circulación de Fibra Prologis después de la Oferta, asumiendo que se adquiere el 100% de los CBFIs de Terrafina asciende a 1,767,995,205 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal. La consumación de la Oferta representaría una dilución de 25.3% a los Tenedores de Fibra Prologis

- iv. Cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual.

No ha habido cambios significativos desde la presentación del último reporte anual, excepto por lo correspondiente a la emisión y oferta pública de 138,000,000 de CBFIs que culminó el 5 de marzo de 2024. La documentación correspondiente a dicha emisión y oferta pública de CBFIs puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **B. Terrafina**

Terrafina se constituyó mediante el contrato de fideicomiso irrevocable número F/00939 el 29 de enero del 2013, celebrado entre CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

- i. Fines del Fideicomiso.

De acuerdo al último reporte anual de Terrafina, los fines de Terrafina consisten en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados a ser arrendados y/o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados, de conformidad con los artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, en cada caso, directamente o a través de fideicomisos.

ii. Evolución de Terrafina.

De conformidad con la última información correspondiente al cuarto trimestre de 2023 públicamente disponible en su reporte trimestral, se muestra la evolución del portafolio de Terrafina por mercado:

	31-dic-20		31-dic-21		31-dic-22		31-dic-23	
	Tasa de Ocupación	Renta Prom./ Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom./ Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom./ Pie Cuadrado (dólares)	Tasa de Ocupación	Renta Prom./ Pie Cuadrado (dólares)
<b>Norte</b>	<b>97.1%</b>	<b>5.23</b>	<b>96.9%</b>	<b>5.33</b>	<b>98.4%</b>	<b>5.52</b>	<b>99.2%</b>	<b>5.91</b>
Baja California	91.9%	4.82	100.0%	5.89	100.0%	6.61	99.8%	7.09
Sonora	72.7%	4.57	75.9%	4.66	82.8%	4.50	82.8%	4.57
Chihuahua	97.9%	5.19	98.7%	5.20	98.7%	5.39	100.0%	5.71
Coahuila	97.1%	5.31	93.3%	5.51	97.6%	5.64	97.5%	5.84
Nuevo León	96.3%	5.39	96.3%	5.45	99.9%	5.54	99.9%	6.13
Tamaulipas	100.0%	5.04	100.0%	5.18	100.0%	5.26	100.0%	5.35
Durango	100.0%	5.72	100.0%	5.85	100.0%	5.98	100.0%	6.12
<b>Bajo</b>	<b>88.6%</b>	<b>5.21</b>	<b>87.8%</b>	<b>5.31</b>	<b>88.6%</b>	<b>5.50</b>	<b>93.4%</b>	<b>5.69</b>
San Luis Potosí	81.2%	4.96	79.1%	5.06	84.6%	5.21	91.0%	5.35
Jalisco	100.0%	5.79	100.0%	5.89	99.4%	6.13	99.4%	6.63
Aguascalientes	100.0%	4.00	100.0%	4.25	100.0%	4.58	100.0%	4.73
Guanajuato	85.7%	5.06	81.5%	5.23	82.4%	5.40	92.6%	5.52
Querétaro	95.6%	5.19	100.0%	5.21	91.5%	5.46	92.6%	5.57
<b>Centro</b>	<b>96.3%</b>	<b>5.61</b>	<b>95.9%</b>	<b>5.81</b>	<b>98.4%</b>	<b>6.23</b>	<b>99.2%</b>	<b>6.49</b>
Estado de México	95.4%	6.00	95.4%	6.00	98.3%	6.38	98.3%	99.1%
Ciudad de México	100.0%	9.39	100.0%	9.86	100.0%	10.71	100.0%	11.24
Tabasco	100.0%	4.29	100.0%	4.21	100.0%	4.87	100.0%	5.70
<b>Total</b>	<b>95.2%</b>	<b>5.28</b>	<b>94.9%</b>	<b>5.40</b>	<b>96.4%</b>	<b>5.63</b>	<b>98.1%</b>	<b>5.96</b>

Para mayor información sobre la evolución de los activos de Terrafina, se sugiere consultar el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx.com> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

iii. Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

De conformidad con la última información públicamente disponible, Terrafina cuenta con 772,480,755 CBFIs en circulación y no cuenta con CBFIs en tesorería de Terrafina.

Para mayor información sobre la estructura del patrimonio del fideicomiso de Terrafina, se sugiere consultar el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx.com> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

iv. Cambios significativos desde el último reporte anual.

Hasta donde es del conocimiento de Fibra Prologis y de conformidad con la información públicamente disponible, no ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual de Terrafina.

## 5. FACTORES DE RIESGO

Fibra Prologis ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la reestructuración societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de los CBFIs. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de Fibra Prologis y la industria incluidos en el reporte anual presentado ante la CNBV y BMV el día 19 de abril de 2023, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

Sugerimos de igual manera consultar los factores de riesgo relacionados con los bienes inmuebles de Terrafina divulgados en el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx.com/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

### Riesgos relacionados con la Oferta

*Nuestra propuesta respecto a una potencial oferta pública de adquisición y de intercambio de Terrafina no es vinculante y no puede garantizarse que dicha operación se lleve a cabo o que se llevará a cabo el Factor de Intercambio propuesto. Además, si dicha operación se lleva a cabo en los términos que hemos propuesto, será una adquisición material y tendrá un efecto dilutivo sobre los actuales Tenedores incluyendo Prologis.*

Con fecha 27 de diciembre de 2023, Fibra Prologis presentó una manifestación de interés ante la subsidiaria de administración de Terrafina manifestando su intención de llevar a cabo una oferta pública de adquisición e intercambio de hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Terrafina. Con fecha 7 de marzo de 2024, el comité técnico de Terrafina resolvió autorizar a Fibra Prologis (entre otros posibles oferentes) a adquirir más del 10% de los CBFIs en circulación de Terrafina, ya sea directa o indirectamente a través de una o más afiliadas, sujeto al cumplimiento de ciertos términos y condiciones. Para mayor información sobre la autorización de la autorización del comité técnico de Terrafina, favor de referirse a la Sección “3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN - Autorización por parte del comité técnico de Terrafina” del presente Folleto de Reestructuración Societaria.

Dicha oferta pública sería lanzada por Fibra Prologis una vez que se obtengan todas las autorizaciones requeridas, a un factor de intercambio fijo de 0.580x por cada CBFI emitido por Terrafina. La propuesta para una potencial oferta pública de adquisición e intercambio de CBFIs de Terrafina es indicativa y no vinculante, y no obliga a Fibra Prologis, Terrafina o sus respectivos tenedores de CBFIs para llevar a cabo la operación, y tampoco constituye una oferta pública de valores. Cualquier potencial oferta pública de adquisición llevada a cabo por Fibra Prologis estaría sujeta a la obtención de todas las autorizaciones necesarias, incluyendo la autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Además, en cualquier momento, Fibra Prologis puede decidir modificar los

términos de nuestra propuesta, incluyendo el Factor de Intercambio propuesto, o no seguir adelante con la misma.

Si la oferta pública de adquisición y e intercambio se completaran al factor de intercambio fijo propuesto, la contraprestación de intercambio total sería de aproximadamente 448.0 millones de CBFIs de Fibra Prologis, lo que equivale a aproximadamente el 38.0% de nuestros CBFIs en circulación inmediatamente antes de la Oferta Global (y aproximadamente el 34.5% de nuestros CBFIs en circulación inmediatamente después de la Oferta Global, sin considerar el ejercicio de la opción de sobreasignación y la opción de colocación adicional, o aproximadamente el 34.1% de nuestros CBFIs en circulación, el ejercicio de la opción de sobreasignación y la opción de colocación adicional).

***La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de los CBFIs de Fibra Prologis.***

Como consecuencia de la realización de la Oferta que se describe en el presente Folleto Informativo, Fibra Prologis buscará adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Prologis.

***Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Oferta.***

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso de Fibra Prologis, la Oferta requiere ser aprobada en asamblea ordinaria de tenedores de Fibra Prologis. Para que una asamblea ordinaria de tenedores de Fibra Prologis se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la asamblea ordinaria de tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha asamblea ordinaria de tenedores. Cada resolución de una asamblea ordinaria de tenedores será adoptada por los tenedores que representen más del 50% de los CBFIs con derecho a voto, representados en dicha asamblea ordinaria de tenedores. Si los tenedores no aprueban la Oferta o lo hicieren con posterioridad a la fecha de la Asamblea de Tenedores, se podría percibir negativamente por los inversionistas, afectando el precio de los CBFIs de Fibra Prologis.

***La Oferta está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones.***

A la fecha de este Folleto Informativo, no se puede confirmar que la Oferta efectivamente se concluirá. La Oferta está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones regulatorias y corporativas, incluyendo la autorización de la CNBV y de la COFECE, mismas que no están bajo el control de Fibra Prologis, así como de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. Si dicho riesgo se llega a materializar, o si por cualquier otra razón Fibra

Prologis no puede consumir la Oferta, Fibra Prologis habrá incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y/o situación financiera podrían verse afectados adversamente y de forma significativa.

***El Factor de Intercambio podrá ser fijo y no variar durante el período de la Oferta.***

Fibra Prologis ofrecerá adquirir los CBFIs de Terrafina y entregar a cambio los CBFIs de Intercambio conforme al Factor de Intercambio, lo que significa que los tenedores de Terrafina recibirán cierto número de CBFIs de Fibra Prologis por sus CBFIs de Terrafina. El Factor de Intercambio se podrá mantener fijo durante el período de la Oferta y puede no variar. En virtud de lo anterior, en caso de que el Factor de Intercambio se mantenga fijo y el precio de los CBFIs de Fibra Prologis se incremente a la fecha de que venza la oferta, el valor de CBFIs de Fibra Prologis que cada tenedor de Terrafina reciba podría llegar a ser mayor al valor de los activos una vez concluida la Oferta y, por lo tanto, en caso de que algún tenedor acepte la Oferta, podría recibir por cada uno de sus CBFIs de Terrafina un monto mayor al valor de los activos.

***Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs de Terrafina***

Con posterioridad a la Oferta y como acto independiente a la Oferta que se describe en este Folleto, Fibra Prologis buscará el voto favorable de los tenedores de los CBFIs de Terrafina que representen, por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Terrafina, a efecto de que Terrafina, en cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 108 de la LMV y por la Circular Única, solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV. En el evento de que, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquiera menos del 95% de los CBFIs de Terrafina en circulación y no logre los votos necesarios para llevar a cabo dicha cancelación, Fibra Prologis podría realizar una o varias ofertas públicas de adquisición subsecuentes a efecto de adquirir el resto de CBFIs de Terrafina en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV, por lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el factor de intercambio sea diferente para los tenedores de Terrafina en ese momento que para los tenedores de Terrafina al momento de la Oferta.

No obstante lo anterior, en caso de que no se obtuviere la aprobación de los tenedores de Terrafina que se menciona en el párrafo anterior, Terrafina permanecerá como una emisora listada en la BMV y sus CBFIs estarán registrados en el RNV, teniendo que de igual manera seguir cumpliendo con todas las obligaciones de un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, lo cual podría representar, de manera indirecta, costos administrativos adicionales para Fibra Prologis.

***Información de Terrafina***

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de Terrafina contenida en este Folleto Informativo fue extraída del reporte anual de Terrafina, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Terrafina en su página de internet [https://www.terrafinamx.com/](https://www.terrafinamx.com) y las páginas de internet de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en el entendido, que dichas páginas



(o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo. Fibra Prologis tomó la decisión de poner a consideración de la Asamblea de Tenedores la Oferta única y exclusivamente con base en información relevante de Terrafina ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista.

En consecuencia, ni Fibra Prologis ni Prologis Property México, S.A. de C.V. tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de la información de Terrafina incluyendo, sin limitación, de cualquier responsabilidad en que Terrafina pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista.

***La Oferta podría requerir autorización o dispensa por parte de los acreedores de la Línea de Crédito Metlife.***

De acuerdo con el informe anual de Terrafina correspondiente al ejercicio 2022, la Línea de Crédito Metlife contempla como un evento de incumplimiento el que ocurra un cambio de control. No podemos garantizar que la Oferta no constituirá un cambio de control según lo establecido en los documentos de la Línea de Crédito Metlife. Además, en caso de que la Oferta represente un cambio de control, no podemos asegurar que Terrafina obtendrá las autorizaciones necesarias por parte de sus acreedores para que autoricen o dispensen la Oferta. En el caso de que la Oferta sea concluida y resulte en un cambio de control, lo que implicaría un evento de incumplimiento de conformidad con los contratos de crédito existentes de Terrafina, los acreedores podrían exigir el pago anticipado de la Línea de Crédito Metlife por parte de Terrafina. Esto podría afectar la situación financiera de Terrafina y, por ende, Fibra Prologis podría verse significativamente afectada de manera adversa.

***El balance a la fecha en que se complete la Oferta diferirá del estado de resultados proforma.***

La información financiera proforma de Fibra Prologis que se incluye en este Folleto Informativo para mostrar su balance después de consumada la Oferta, fue elaborada asumiendo el Factor de Intercambio propuesto y asumiendo que el resultado de la Oferta tenga como consecuencia que Fibra Prologis adquiera el 100% de los CBFIs en circulación de Terrafina. Igualmente dicha información financiera proforma de Fibra Prologis está sujeta a variaciones derivadas del resultado real de sus operaciones futuras, así como a los efectos de otros factores que están fuera del control de la administración de Fibra Prologis, incluyendo el número de CBFIs de Terrafina que acudirán a la Oferta. En consecuencia, la información financiera proforma podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de operación reales de Fibra Prologis como resultado de la Oferta.

***Los costos de la Oferta podrían ser mayores que los esperados.***

Fibra Prologis incurrirá en costos relacionados con la Oferta, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales y otros servicios profesionales. Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Oferta, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Fibra Prologis.

*No se puede asegurar que Fibra Prologis logre alcanzar las oportunidades de crecimiento de negocio planteadas, los beneficios relacionados con ganancias, ahorros de costos, sinergias y demás beneficios anticipados.*

No hay ninguna seguridad de que Fibra Prologis logrará las oportunidades de crecimiento de negocio, los beneficios de las utilidades, el ahorro en costos, sinergias y otros beneficios anticipados para Fibra Prologis como resultado de la Oferta. Fibra Prologis considera que la Oferta está justificada por los beneficios contemplados, sin embargo, los beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones bajo las cuales se determinó llevar a cabo la Oferta podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, dichas consideraciones fueron principalmente basadas en información pública disponible.

#### *Estimaciones y riesgos asociados.*

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de Fibra Prologis en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, se deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Folleto Informativo o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Oferta.

*Algunos de los activos de Terrafina se ubican en estados de la República Mexicana en los que Fibra Prologis no tiene presencia.*

Algunos de los activos de Terrafina se localizan en estados de la República Mexicana donde Fibra Prologis no tiene presencia ni experiencia específica. Por lo tanto, es posible que el equipo de operaciones de Fibra Prologis no esté familiarizado con los eventos particulares de dichos estados, que pueden incluir acontecimientos relacionados con la delincuencia organizada, disturbios locales, riesgos sísmicos, huracanes, incendios u otros desastres naturales.

Además, entrar en nuevos mercados sin un conocimiento suficiente de las leyes locales, incluidas las normativas municipales o locales, las restricciones de zonificación o las leyes ambientales, podría limitar la forma en que el equipo de operaciones de Fibra Prologis realiza sus actividades.

La estrategia de crecimiento, el negocio, la situación financiera y los resultados operativos de Fibra Prologis podrían verse significativa y negativamente afectados por la falta de experiencia específica en estos estados de la República Mexicana.

## **6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

El propósito de esta sección es presentar información financiera proforma de Fibra Prologis en términos de los estados consolidados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado consolidado proforma no auditado de utilidad integral para los años terminados el 31 de diciembre de 2023 (colectivamente, la “Información financiera consolidada proforma no auditada”).

KPMG Cárdenas Dosal, S. C., miembro de KPMG, en su carácter de auditores externos de Fibra Prologis, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 - “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información financiera consolidada proforma no auditada, sírvase leer las notas 2 de los estados financieros proforma adjuntos al presente folleto de reestructuración societaria.

La información financiera consolidada proforma no auditada aquí presentada ha sido preparada asumiendo que Fibra Prologis adquiere el 100% de los CBFIs en Terrafina como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. Sin embargo, es posible que no todos los tenedores de CBFIs de Terrafina participen en la oferta, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, la información financiera consolidada proforma no auditada aquí presentada ha sido preparada asumiendo que la operación se hace a un factor de intercambio de 0.580 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina. Sin embargo, el Administrador podrá ajustar el factor de intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento. Por lo mismo, es posible que la Oferta se lance a un Factor de Intercambio distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada. Para informar a la Asamblea de Tenedores del potencial impacto que una variación en el Factor de Intercambio propuesto podría tener, se presenta en la nota 3 de los estados financieros proforma un análisis de sensibilidad demostrando dicho potencial impacto.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma a 31 de diciembre de 2023, comparado con las cifras históricas del mismo periodo:

**Estados consolidados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023**

	Al 31 de diciembre de 2023					
en miles de pesos Mexicanos	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
<b>Activo</b>						
<b>Activo circulante:</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,322,815	\$ 635,618	\$ 3,958,433	\$ -		\$ 3,958,433
Cuentas por cobrar	100,528	115,805	216,333	(40,769)	5.b	175,564
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	678,406	339,256	1,017,662	-		1,017,662
Pagos anticipados	4,586	35,239	39,825	-		39,825
Instrumentos financieros derivados	2,409	28,874	31,283	-		31,283
	4,108,744	1,154,792	5,263,536	(40,769)		5,222,767
<b>Activo no circulante:</b>						
Propiedades de inversión	83,406,806	50,732,940	134,139,746	1,192,587	5.c	135,332,333
Otras propiedades de inversión	58,658	-	58,658	-		58,658
Inversiones a través del método de participación	-	2,010,024	2,010,024	-		2,010,024
Instrumentos financieros derivados	36,703	-	36,703	-		36,703
Efectivo restringido	-	26,588	26,588	-		26,588
Otros activos	9,569	273,680	283,249	(224,729)	5.b	58,520
	83,511,736	53,043,232	136,554,968	967,858		137,522,826
<b>Total activo</b>	<b>\$ 87,620,480</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 141,818,504</b>	<b>\$ 927,089</b>		<b>\$ 142,745,593</b>
<b>Pasivo y capital</b>						
<b>Pasivo circulante:</b>						
Cuentas por pagar	\$ 166,482	\$ 519,166	\$ 685,648	\$ 2,000,000	5.d	\$ 2,685,648
Ingresos diferidos	49,451	-	49,451	-		49,451
Cuentas por pagar compañías afiliadas	15,877	-	15,877	-		15,877
Porción circulante de la deuda	62,219	1,107,417	1,169,636	-		1,169,636
	294,029	1,626,583	1,920,612	2,000,000		3,920,612
<b>Pasivo a largo plazo:</b>						
Deuda	15,473,071	15,630,289	31,103,360	-		31,103,360
Depósitos en garantía	378,360	399,290	777,650	-		777,650
Cuentas por pagar	-	91,804	91,804	-		91,804
	15,851,431	16,121,383	31,972,814	-		31,972,814
<b>Total pasivo</b>	<b>16,145,460</b>	<b>17,747,966</b>	<b>33,893,426</b>	<b>2,000,000</b>		<b>35,893,426</b>
<b>Capital:</b>						
Tenedores de CBFI	38,885,136	17,828,573	56,713,709	17,548,574	5.e	74,262,283
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	32,589,884	18,621,485	51,211,369	(18,621,485)	5.e	32,589,884
<b>Total de capital</b>	<b>71,475,020</b>	<b>36,450,058</b>	<b>107,925,078</b>	<b>(1,072,911)</b>		<b>106,852,167</b>
<b>Total de pasivo y capital</b>	<b>\$ 87,620,480</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 141,818,504</b>	<b>\$ 927,089</b>		<b>\$ 142,745,593</b>

**Estados consolidados proforma no auditados de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

en miles de pesos Mexicanos	Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023					
	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamientos	\$ 5,001,055	\$ 3,814,861	\$ 8,815,916	-		8,815,916
Recuperación de gastos por arrendamientos	510,283	-	510,283	-		510,283
Otros ingresos por arrendamiento	95,002	40,224	135,226	-		135,226
	<b>5,606,340</b>	<b>3,855,085</b>	<b>9,461,425</b>	-		<b>9,461,425</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>						
Operación y mantenimiento	(429,443)	(443,422)	(872,865)	-		(872,865)
Servicios públicos	(38,223)	(3,362)	(41,585)	-		(41,585)
Honorarios de administración de propiedades	(155,975)	(75,689)	(231,664)	-		(231,664)
Impuesto predial	(120,775)	(102,641)	(223,416)	-		(223,416)
Gastos de operación no recuperables	(59,223)	-	(59,223)	-		(59,223)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	12,354,217	4,120,620	16,474,837	-		16,474,837
Utilidad por valuación de deuda	-	377,576	377,576	-		377,576
Comisión por administración de activos	(550,991)	(259,749)	(810,740)	-		(810,740)
Cuota por incentivo	(1,028,451)	51,417	(977,034)	-		(977,034)
Honorarios profesionales	(78,768)	(211,731)	(290,499)	-		(290,499)
Costo financiero	(680,287)	(1,018,022)	(1,698,309)	-		(1,698,309)
Ingresos por intereses	286,291	30,062	316,353	-		316,353
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	(19,067)	-	(19,067)	-		(19,067)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(25,919)	-	(25,919)	-		(25,919)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(47,116)	(47,790)	(94,906)	-		(94,906)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(31,281)	-	(31,281)	-		(31,281)
Utilidad cambiaria, neta	74,603	(2,012)	72,591	-		72,591
Otros gastos generales y administrativos	(23,976)	-	(23,976)	-		(23,976)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-	413,106	413,106	-		413,106
	<b>9,425,616</b>	<b>2,828,363</b>	<b>12,253,979</b>	-		<b>12,253,979</b>
<b>Utilidad neta</b>	<b>15,031,956</b>	<b>6,683,448</b>	<b>21,715,404</b>	-		<b>21,715,404</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(8,712,882)	(4,795,178)	(13,508,060)	-		(13,508,060)
(Pérdida) no realizada por efecto de conversión de las deudas	-	(683,689)	(683,689)	-		(683,689)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura	846	-	846	-		846
	<b>(8,712,036)</b>	<b>(5,478,867)</b>	<b>(14,190,903)</b>	-		<b>(14,190,903)</b>
<b>Total utilidad integral</b>	<b>\$ 6,319,920</b>	<b>\$ 1,204,581</b>	<b>\$ 7,524,501</b>	<b>\$ -</b>		<b>\$ 7,524,501</b>
<b>Utilidad por CBFÍ</b>	<b>\$ 13.63</b>	<b>\$ 8.65</b>				
<b>Utilidad proforma por CBFÍ</b>						<b>\$ 14.00</b>

## **7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA PROLOGIS**

Esta sección ha sido preparada asumiendo que Fibra Prologis adquiere el 100% de los CBFIs en Terrafina como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. Sin embargo, es posible que no todos los tenedores de CBFIs de Terrafina participen en la oferta, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, esta sección ha sido preparada asumiendo que la operación se hace a un Factor de Intercambio de 0.580 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Terrafina. Sin embargo, el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento. Por lo mismo, es posible que la Oferta se lance a un Factor de Intercambio distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada.

La información y los comentarios que se hacen en esta sección deben leerse en conjunto con los Estados Financieros Anuales de la Fibra Prologis y tienen por objeto facilitar el análisis y la comprensión de la Información financiera proforma de los años que se presentan a continuación.

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados proforma no auditados son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros auditados de Fibra Prologis para el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Los principios contables de Terrafina pueden diferir de los aplicados por Fibra Prologis. Cuando ha sido necesario, las cuentas de Terrafina se han ajustado o reclasificado para garantizar la coherencia con los principios contables de la Fibra Prologis. La designación original de los instrumentos financieros realizada por Terrafina no fue modificada para efectos de esta Información financiera consolidada proforma no auditada.

La moneda funcional de Fibra Prologis y Terrafina es el dólar estadounidense. La moneda de presentación de esta Información financiera consolidada proforma no auditada es el peso mexicano.

Los estados financieros consolidados proforma no auditados presentan información financiera como si la transacción de adquisición de Terrafina hubiera ocurrido el 31 de diciembre de 2023. Los estados de resultados consolidados proforma no auditados, presentan información como si la transacción de adquisición de Terrafina hubiera ocurrido el 1 de enero de 2023.

La administración ha determinado que la adquisición de Terrafina no cumple con la definición de Combinación de Negocios como lo requiere la NIIF 3 para calificar para el tratamiento de combinación de negocios, ya que ningún proceso de negocio sustantivo, empleados o sistemas operativos de los vendedores serán retenidos por Fibra Prologis para poder operar las inversiones inmobiliarias después de la adquisición. Por lo tanto, la transacción se contabiliza como una adquisición de activos y pasivos individuales con la

contraprestación de compra inicial asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un crédito mercantil.

Los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados, no auditados de situación financiera y resultados integrales representan ajustes a las cifras históricas de Fibra Prologis y Terrafina. Los ajustes proforma se determinaron para dar efecto a las transacciones proforma que son: (1) directamente atribuibles a la adquisición de Terrafina y (2) sustentables en los hechos.

La información financiera no pretende representar la posición financiera consolidada y los resultados consolidados del Fibra Prologis como si los eventos asociados con los ajustes propuestos hubieran ocurrido el 1 de enero de 2023 y 31 de diciembre de 2023. Los resultados reales pueden diferir significativamente de los montos proforma reflejados en la Información financiera consolidada proforma no auditada; la información tampoco pretende proyectar la posición financiera consolidada y los resultados consolidados de Fibra Prologis para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones e hipótesis preliminares y están sujetos a revisión una vez concluida la transacción Terrafina.

La Información financiera consolidada, proforma, no auditada debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados de la Fibra Prologis al 31 de diciembre de 2023 y para el año terminado en esa fecha.

#### A. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

Los resultados de las operaciones descritas a continuación se refieren a los resultados históricos de los activos que formarían parte de la cartera del Fibra Prologis dando efecto a la Transacción Terrafina.

*Análisis de los resultados históricos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, en comparación con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 proforma*

(a) Ingresos - Los ingresos totales aumentaron un 68.8%, pasando de \$5,606.3 millones históricos a \$9,461.4 millones proforma. Esta variación se debería a los ingresos que hubiera obtenido Terrafina durante el mismo periodo, los cuales serían considerados como parte de los ingresos proforma.

(b) Gastos de operación y otros ingresos y gastos - El total de gastos de operación y otros ingresos y otros gastos para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 proforma, ascendieron a \$12,254.0 millones, representando un incremento del 30.0% de incremento respecto a los \$9,425.6 millones históricos reportados a la misma fecha. La variación se habría llevado a cabo por el impacto del cierre de la Oferta considerando una adquisición de la totalidad de los CBFIs de Intercambio.

(c) Utilidad neta - Como resultado de los factores descritos anteriormente, la utilidad neta del año incrementó 44.5%, al pasar de \$15,032.0 millones históricos el 31 de diciembre de 2023 a \$21,715.4 millones a la misma fecha.

## B. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

### Análisis del balance al 31 de diciembre de 2023

(a) Activos totales - Los activos totales proforma finalizaron en \$142,745.6 millones, un 62.9% más que las cifras históricas, mientras que las propiedades de inversión proforma fueron \$135,391.0 millones, con un incremento del 62.3% respecto a las cifras históricas. Las propiedades de inversión hubieren representado el 94.8% del total de activos. Por su parte, el efectivo, equivalentes de efectivo proforma se hubieren situado en \$3,958.4 millones, con un incremento del 19.1% respecto al balance histórico.

(b) Pasivo total - El pasivo total proforma ascendió a \$35,893.4 millones, lo que representa un incremento de 122.3% con respecto al pasivo total histórico. La deuda proforma hubiere representado el 89.9% del pasivo total, frente al 96.2% de la deuda histórica. La deuda hubiere ascendido a \$32,273.0 millones representando un incremento del 107.7% con respecto a la deuda total histórica.

En términos del anexo AA, la combinación de los balances resultaría en un índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2023 de 22.7%, y un índice de cobertura de deuda al 31 de diciembre de 2023 de 5.0 veces.

(c) Capital contable - El capital contable proforma cerró en \$106.852.2 millones representando un incremento de 49.5% comparado con el capital contable histórico, como resultado del cierre de la transacción de compra.



## 8. CONTRATOS RELEVANTES

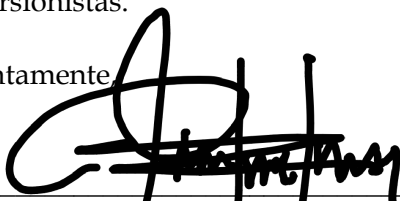
La información correspondiente a esta sección del Folleto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Contratos y acuerdos relevantes” del reporte anual presentado ante la CNBV y BMV el día 19 de abril de 2023, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

Para mayor información sobre contratos y acuerdos relevantes relacionados con Terrafina, se sugiere consultar el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx.com> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

## 9. PERSONAS RESPONSABLES

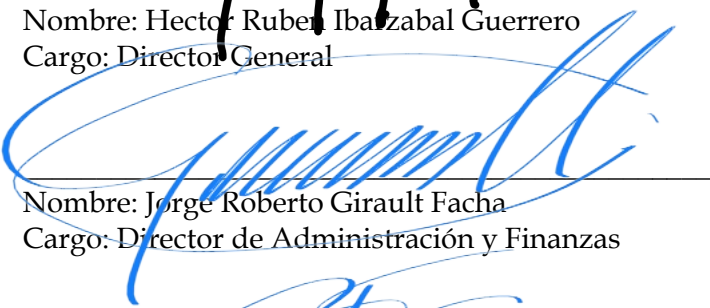
Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Actinver, S.A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable 1721 identificado como "Fibra Prologis" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal y saber entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente



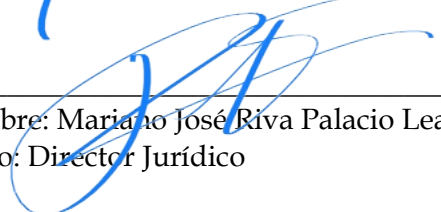
---

Nombre: Hector Ruben Ibaizabal Guerrero  
Cargo: Director General



---

Nombre: Jorge Roberto Girault Facha  
Cargo: Director de Administración y Finanzas



---

Nombre: Mariano José Riva Palacio Leal  
Cargo: Director Jurídico

## FIDUCIARIO


El suscrito, manifiesto bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al contrato de fideicomiso irrevocable 1721 identificado como "Fibra Prologis" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable 1721 identificado como "Fibra Prologis"



---

Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla  
Cargo: Delegado Fiduciario



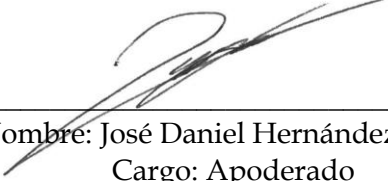
---

Nombre: Edgar Israel Valdez Ortiz  
Cargo: Delegado Fiduciario

## REPRESENTANTE COMÚN

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones y conforme a la información preparada por el Administrador relativa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable 1721 identificado como "Fibra Prologis" la información contenida en el presente Folleto Informativo, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



---

Nombre: José Daniel Hernández Torres  
Cargo: Apoderado

## **10. ANEXOS**

Estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha.



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

**Estados financieros consolidados proforma no  
auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el  
año terminado en esa fecha**



## Contenido

### Página

- |   |   |
|---|---|
| 2 | Informe de aseguramiento de los contadores independientes sobre la compilación de información financiera consolidada proforma no auditada incluida en el Folleto Informativo. |
| 5 | Estado consolidado proforma no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023.  |
| 6 | Estado consolidado proforma no auditado de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.   |
| 7 | Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados.   |

## **Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de los Estados Financieros Consolidados Proforma no auditados**

A Prologis Property México, S.A. de C.V. y a los accionistas  
Fideicomiso Irrevocable 1721

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados del Fideicomiso Irrevocable 1721 (“el Fideicomiso”) compilados por la Administración del Fideicomiso. Los estados financieros consolidados proforma no auditados comprenden el balance general consolidado proforma no auditado al 31 de diciembre de 2023, el estado consolidado de resultados proforma no auditado por el año terminado en esa fecha y sus notas explicativas correspondientes (“los estados financieros consolidados proforma no auditados”), que se adjuntan como parte de la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria (la "Declaración de Información"). Los criterios utilizados por el Fideicomiso para compilar la información financiera proforma se describen en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y las bases de compilación descritas en la nota 2.

Los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados por la Administración del Fideicomiso para ilustrar el impacto de los eventos descritos en la nota 3 sobre la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, y en los resultados del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2023 para efectos del balance general consolidado proforma no auditado y el 1o. de enero de 2023 para efectos del estado consolidado proforma de resultados no auditado. Como parte de este proceso, la información financiera y sus resultados han sido extraídos por la Administración del Fideicomiso de los estados financieros consolidados CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 al 31 de diciembre de 2023, así como de los estados financieros del Fideicomiso 1721 al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado en esa fecha.

### *Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados proforma no auditados*

La administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias.

(Continúa)



### *Nuestra Independencia y control de calidad*

Hemos cumplido con la independencia y otros requerimientos éticos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, el cual está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y conducta profesional.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C. ("la firma") aplica la Norma Internacional de Gestión de Calidad 1 y, por consiguiente, mantiene un sistema integral de administración de calidad, incluyendo políticas y procedimientos sobre el cumplimiento con los requisitos éticos, normas profesionales y requerimientos legales y regulatorios aplicables.

### *Responsabilidad del Contador Público Independiente*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México, sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, por la Administración del Fideicomiso, con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y si son consistentes con las políticas contables del Fideicomiso.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo conforme a la Norma Internacional de Aseguramiento "ISAE 3420 - Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma exige que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y tales bases son consistentes con las políticas contables del Fideicomiso.

Para propósitos de este trabajo, nosotros no somos responsables de la actualización o reemisión de reportes u opiniones sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada para la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados.

(Continúa)

El propósito de la información financiera proforma incluida en la Declaración de información, es solamente para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones significativos en la información financiera no ajustada de una entidad, como si los eventos hubieran ocurrido y las transacciones se hubieran llevado a cabo en una fecha seleccionada para efectos de la ilustración. Por lo tanto, no proveemos ninguna seguridad, de que el resultado real de los eventos y transacciones de haber ocurrido estas al 31 de diciembre de 2023, para propósitos del Balance general consolidado proforma no auditado, y a partir del 1o. de enero de 2023 para efectos del estado consolidado proforma de resultados no auditado, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento razonable para reportar sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales y conforme a los criterios aplicables, involucra la ejecución de procedimientos para evaluar si los criterios utilizados la Administración del Fideicomiso en la compilación de los estados consolidados financieros proforma no auditados, proveen una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a eventos y transacciones y para obtener evidencia suficiente y adecuada de que:

- Los ajustes proforma correspondientes dan los efectos apropiados a los criterios utilizados y,
- Los estados consolidados financieros proforma no auditados reflejan la aplicación adecuada de los ajustes a los estados financieros históricos.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento de la naturaleza del Fideicomiso, los eventos y transacciones sobre las cuales se han compilado los estados financieros consolidados proforma no auditados y otras circunstancias relevantes del trabajo realizado.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados proforma no auditados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios mencionados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y tales bases son consistentes con las políticas contables de la Compañía

(Continúa)



*Restricción de uso*

Este reporte es requerido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con el propósito de cumplir con el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y no debe considerarse adecuado para utilizarse en ningún otro propósito o en cualquier otro contexto.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'José Alejandro Ruiz Luna', written over a circular stamp or seal.

C.P.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 19 de marzo de 2024.

## Estado consolidado proforma no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023

	Al 31 de diciembre de 2023					
en miles de pesos Mexicanos	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
<b>Activo</b>						
<b>Activo circulante:</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,322,815	\$ 635,618	\$ 3,958,433	\$ -		\$ 3,958,433
Cuentas por cobrar	100,528	115,805	216,333	(40,769)	5.b	175,564
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	678,406	339,256	1,017,662	-		1,017,662
Pagos anticipados	4,586	35,239	39,825	-		39,825
Instrumentos financieros derivados	2,409	28,874	31,283	-		31,283
	<b>4,108,744</b>	<b>1,154,792</b>	<b>5,263,536</b>	<b>(40,769)</b>		<b>5,222,767</b>
<b>Activo no circulante:</b>						
Propiedades de inversión	83,406,806	50,732,940	134,139,746	1,192,587	5.c	135,332,333
Otras propiedades de inversión	58,658	-	58,658	-		58,658
Inversiones a través del método de participación	-	2,010,024	2,010,024	-		2,010,024
Instrumentos financieros derivados	36,703	-	36,703	-		36,703
Efectivo restringido	-	26,588	26,588	-		26,588
Otros activos	9,569	273,680	283,249	(224,729)	5.b	58,520
	<b>83,511,736</b>	<b>53,043,232</b>	<b>136,554,968</b>	<b>967,858</b>		<b>137,522,826</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$ 87,620,480</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 141,818,504</b>	<b>\$ 927,089</b>		<b>\$ 142,745,593</b>
<b>Pasivo y capital</b>						
<b>Pasivo circulante:</b>						
Cuentas por pagar	\$ 166,482	\$ 519,166	\$ 685,648	\$ 2,000,000	5.d	\$ 2,685,648
Ingresos diferidos	49,451	-	49,451	-		49,451
Cuentas por pagar compañías afiliadas	15,877	-	15,877	-		15,877
Porción circulante de la deuda	62,219	1,107,417	1,169,636	-		1,169,636
	<b>294,029</b>	<b>1,626,583</b>	<b>1,920,612</b>	<b>2,000,000</b>		<b>3,920,612</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>						
Deuda	15,473,071	15,630,289	31,103,360	-		31,103,360
Depósitos en garantía	378,360	399,290	777,650	-		777,650
Cuentas por pagar	-	91,804	91,804	-		91,804
	<b>15,851,431</b>	<b>16,121,383</b>	<b>31,972,814</b>	<b>-</b>		<b>31,972,814</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>16,145,460</b>	<b>17,747,966</b>	<b>33,893,426</b>	<b>2,000,000</b>		<b>35,893,426</b>
<b>Capital:</b>						
Tenedores de CBFi	38,885,136	17,828,573	56,713,709	17,548,574	5.e	74,262,283
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	32,589,884	18,621,485	51,211,369	(18,621,485)	5.e	32,589,884
<b>Total de capital</b>	<b>71,475,020</b>	<b>36,450,058</b>	<b>107,925,078</b>	<b>(1,072,911)</b>		<b>106,852,167</b>
<b>Total de pasivo y capital</b>	<b>\$ 87,620,480</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 141,818,504</b>	<b>\$ 927,089</b>		<b>\$ 142,745,593</b>

(\*) Cifras presentadas conforme a la presentación actual de FIBRAPL (Ver nota 4)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

## Estado consolidado proforma no auditado de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023						
en miles de pesos Mexicanos	FIBRAPL	Terrafina (*)	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Total cifras proforma
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamientos	\$ 5,001,055	\$ 3,814,861	\$ 8,815,916	-		\$ 8,815,916
Recuperación de gastos por arrendamientos	510,283	-	510,283	-		510,283
Otros ingresos por arrendamiento	95,002	40,224	135,226	-		135,226
	<b>5,606,340</b>	<b>3,855,085</b>	<b>9,461,425</b>	-		<b>9,461,425</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>						
Operación y mantenimiento	(429,443)	(443,422)	(872,865)	-		(872,865)
Servicios públicos	(38,223)	(3,362)	(41,585)	-		(41,585)
Honorarios de administración de propiedades	(155,975)	(75,689)	(231,664)	-		(231,664)
Impuesto predial	(120,775)	(102,641)	(223,416)	-		(223,416)
Gastos de operación no recuperables	(59,223)	-	(59,223)	-		(59,223)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	12,354,217	4,120,620	16,474,837	-		16,474,837
Utilidad por valuación de deuda	-	377,576	377,576	-		377,576
Comisión por administración de activos	(550,991)	(259,749)	(810,740)	-		(810,740)
Cuota por incentivo	(1,028,451)	51,417	(977,034)	-		(977,034)
Honorarios profesionales	(78,768)	(211,731)	(290,499)	-		(290,499)
Costo financiero	(680,287)	(1,018,022)	(1,698,309)	-		(1,698,309)
Ingresos por intereses	286,291	30,062	316,353	-		316,353
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	(19,067)	-	(19,067)	-		(19,067)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(25,919)	-	(25,919)	-		(25,919)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(47,116)	(47,790)	(94,906)	-		(94,906)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(31,281)	-	(31,281)	-		(31,281)
Utilidad cambiaria, neta	74,603	(2,012)	72,591	-		72,591
Otros gastos generales y administrativos	(23,976)	-	(23,976)	-		(23,976)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-	413,106	413,106	-		413,106
	<b>9,425,616</b>	<b>2,828,363</b>	<b>12,253,979</b>	-		<b>12,253,979</b>
<b>Utilidad neta</b>	<b>15,031,956</b>	<b>6,683,448</b>	<b>21,715,404</b>	-		<b>21,715,404</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(8,712,882)	(4,795,178)	(13,508,060)	-		(13,508,060)
(Pérdida) no realizada por efecto de conversión de las deudas	-	(683,689)	(683,689)	-		(683,689)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura	846	-	846	-		846
	<b>(8,712,036)</b>	<b>(5,478,867)</b>	<b>(14,190,903)</b>	-		<b>(14,190,903)</b>
<b>Total utilidad integral</b>	<b>\$ 6,319,920</b>	<b>\$ 1,204,581</b>	<b>\$ 7,524,501</b>	<b>\$ -</b>		<b>\$ 7,524,501</b>
<b>Utilidad por CBFÍ</b>	<b>\$ 13.63</b>	<b>\$ 8.65</b>				
<b>Utilidad proforma por CBFÍ</b>						<b>\$ 14.00</b>

(\*) Cifras presentadas conforme a la presentación actual de FIBRAPL (Ver nota 4)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

# Notas a los estados financieros consolidados proforma no auditados

Al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha

En miles de pesos Mexicanos

## 1. Actividad principal y estructura

Esta información financiera consolidada proforma no auditada incluye la información financiera del Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciario o FIBRA Prologis ("FIBRAPL" o el "Fideicomiso") y el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939 ("Terrafina") al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha (la "Información financiera consolidada proforma, no auditada").

**Actividad principal** – Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciario o FIBRA Prologis es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 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. 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 de FIBRAPL es la adquisición o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinen al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

La vigencia de FIBRAPL es indefinida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. FIBRAPL no tiene empleados; por lo tanto, no tiene obligaciones laborales. Todos los servicios administrativos son proporcionados por Prologis Property México S. A. de C. V. (el "Administrador"), una subsidiaria de Prologis, Inc. ("Prologis").

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

<b>Fideicomitente:</b>	Prologis Property Mexico, S.A. de C.V.
<b>Fideicomisarios en primer lugar:</b>	Los tenedores de CBFIs
<b>Fiduciario:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
<b>Representante común:</b>	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
<b>Administrador:</b>	Prologis Property Mexico, 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.

Terrafina ("Terrafina" o "el Fideicomiso") es un fideicomiso mexicano constituido conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) celebrado entre PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V. como Fideicomitente y beneficiario, y CI Banco S. A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFI's").

Terrafina es un fideicomiso con un portafolio industrial creado principalmente para adquirir, desarrollar, arrendar y administrar propiedades inmobiliarias en México, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas relacionadas.

## 2. Bases de presentación

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados proforma no auditados son consistentes con las seguidas bajo NIIF en la preparación de los estados financieros auditados de FIBRAPL para el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Los principios contables de Terrafina pueden diferir de los aplicados por FIBRAPL. Cuando ha sido necesario, las cuentas de Terrafina se han ajustado o reclasificado para garantizar la coherencia con los principios contables de la FIBRAPL. La designación original de los instrumentos financieros realizada por Terrafina no fue modificada para efectos de esta Información financiera consolidada, proforma, no auditada. La moneda funcional de FIBRAPL y Terrafina es el dólar estadounidense. La moneda de presentación de esta Información financiera consolidada proforma no auditada es el peso mexicano.

Los estados financieros consolidados proforma no auditados presentan la situación financiera como si la transacción de Terrafina hubiese ocurrido el 31 de diciembre de 2023. Los estados de resultados consolidados, proforma, no auditados, presentan información como si la transacción de adquisición de Terrafina hubiese ocurrido el 1 de enero de 2023.

La información financiera consolidada proforma no auditada se ha elaborado para cumplir los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en relación con la "reestructuración societaria" descrita en la Nota 3.

La administración ha determinado que la adquisición de Terrafina no cumple con la definición de Combinación de Negocios como lo requiere la NIIF 3 para calificar para el tratamiento de combinación de negocios, ya que ningún proceso de negocio sustantivo, empleados o sistemas operativos de los vendedores se esperan serán retenidos por FIBRAPL para poder operar las inversiones inmobiliarias después de la adquisición. Por lo tanto, la transacción Terrafina se contabiliza como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un crédito mercantil.

Los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados, condensados, no auditados de situación financiera y resultados integrales representan ajustes a las cifras históricas de FIBRAPL y Terrafina. Los ajustes proforma se determinaron para dar efecto a las transacciones proforma que son: 1) directamente atribuibles a la adquisición de Terrafina y 2) sustentables en los hechos.

La Información financiera consolidada proforma no auditada no refleja necesariamente los resultados del FIBRAPL como si la adquisición de Terrafina hubiese ocurrido el 1 de enero de 2023 o el 31 de diciembre de 2023. Los resultados reales pueden diferir significativamente de los montos proforma reflejados en la Información financiera consolidada proforma no auditada; la información tampoco pretende proyectar la posición financiera consolidada y los resultados consolidados de FIBRAPL para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones e hipótesis preliminares y están sujetos a revisión una vez concluida la Transacción Terrafina. La Información financiera consolidada proforma no auditada no refleja la realización de ningún ahorro de costos esperado u otras sinergias derivadas de la adquisición de Terrafina como resultado de actividades de reestructuración y otras iniciativas de ahorro de costos planeadas después de la conclusión de esta adquisición. La Información financiera consolidada, proforma, no auditada debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados de la FIBRAPL al 31 de diciembre de 2023 y para el año terminado en esa fecha.

### 3. Descripción de la adquisición

El 13 de febrero de 2024, FIBRAPL anunció, en seguimiento a las conversaciones entre FIBRAPL y la administración del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, también conocido como Terrafina ("Terrafina", BMV: TERRA13), las cuales iniciaron en diciembre de 2023 y han continuado amigablemente desde entonces, FIBRAPL anuncia por este medio que ha presentado a los miembros del comité técnico de Terrafina una propuesta no vinculante respecto de una potencial oferta pública de adquisición y transacción de intercambio por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") de Terrafina, la cual sería lanzada por FIBRAPL, sujeta a la obtención de todas las aprobaciones necesarias, a una razón de intercambio fija propuesta de 0.580x por cada CBFi en circulación emitido por Terrafina ("Transacción Terrafina").

La propuesta de una potencial oferta pública de adquisición e intercambio de CBFIs de Terrafina es una propuesta indicativa, no vinculante, que no obliga a FIBRAPL, Terrafina, o a sus respectivos tenedores de CBFIs a llevar a cabo la transacción y no constituye una oferta pública de valores. Cualquier potencial oferta pública de adquisición a ser lanzada por FIBRAPL estará sujeta a la obtención de todas las aprobaciones necesarias, incluyendo la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



---

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL era dueña de 235 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados estratégicos en México, que alcanzan un total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“GLA” por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 249 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes. Al cierre de 2023, Terrafina registró un total de 42.8 millones de pies cuadrados (3.9 millones de metros cuadrados) de área bruta rentable (GLA) integrada por 291 propiedades y 307 clientes.

Al momento de completarse la Transacción Terrafina, el portafolio de FIBRAPL, combinado con el de Terrafina, estará conformado por 526 propiedades ubicadas en 15 estados de la República Mexicana, fortaleciendo los principales mercados: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Reynosa, Ciudad Juárez y Tijuana.

Como contraprestación por la venta de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Terrafina (los “Certificados Terrafina” o los “CBFIs Terrafina”), los tenedores de los Certificados Terrafina (los “Tenedores de Terrafina”) recibirán de FIBRAPL, mediante entrega simultánea y recíproca, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRAPL (indistintamente, los “Certificados de Intercambio” o los “Certificados FIBRAPL” o los “CBFIs de FIBRAPL”) con base en el Factor de Intercambio.

La oferta pública de adquisición prevé que FIBRAPL adquiere el 100% de los certificados de Terrafina utilizando el Factor de Intercambio propuesto de 0.58 de un Certificado de FIBRAPL por cada Certificado Terrafina, lo que da lugar a que los Tenedores de Terrafina que decidan participar en la oferta pública de adquisición reciban a cambio y adquieran 0.58 de un Certificado FIBRAPL por la entrega de un Certificado Terrafina de su propiedad (el “Factor de Intercambio”), en el entendido que el Administrador propondrá a los Tenedores de FIBRAPL delegar en el Comité Técnico o en el Administrador de FIBRAPL la facultado de ajustar el Factor de Intercambio antes del vencimiento de la oferta pública, dependiendo de las condiciones del mercado en ese momento. En caso de que dicho Factor de Intercambio sea ajustado o modificado por el Comité Técnico conforme dicha delegación de facultades, estimamos que por cada 0.01 de aumento o disminución al Factor de intercambio se ajustará el precio de compra, como se discute más adelante, en aproximadamente \$610 millones.

#### 4. Estados financieros históricos

La fuente de la información financiera histórica son los estados financieros auditados de FIBRAPL y los estados financieros consolidados no auditados de Terrafina al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha. Para ajustarnos a la presentación actual de FIBRAPL, condensamos y reclasificamos ciertas cantidades presentadas en los estados financieros históricos de Terrafina como sigue:

Al 31 de diciembre de 2023							
Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros públicos)	Reclasificaciones						Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros proforma)
	Cuentas por cobrar	Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	Otros activos	Cuentas por pagar y depósitos en garantía	Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		
en miles de pesos Mexicanos							
<b>Activo</b>							
Activo circulante:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 635,618	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 635,618
Cuentas por cobrar	75,036	40,769	-	-	-	-	115,805
Rentas diferidas por cobrar	40,769	(40,769)	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	99,994	-	(99,994)	-	-	-	-
Impuestos por recuperar	239,262	-	(239,262)	-	-	-	-
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	-	-	339,256	-	-	-	339,256
Pagos anticipados	35,239	-	-	-	-	-	35,239
Instrumentos financieros derivados	28,874	-	-	-	-	-	28,874
	1,154,792	-	-	-	-	-	1,154,792
Activo no circulante:							
Propiedades de inversión	50,732,940	-	-	-	-	-	50,732,940
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	-	-	-	-	-	2,010,024
Rentas diferidas por cobrar	224,729	-	-	(224,729)	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	48,951	-	-	(48,951)	-	-	-
Efectivo restringido	26,588	-	-	-	-	-	26,588
Otros activos	-	-	-	273,680	-	-	273,680
	53,043,232	-	-	-	-	-	53,043,232
<b>Total activo</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 54,198,024</b>
<b>Pasivo y capital</b>							
Pasivo a corto plazo:							
Cuentas por pagar	\$ 283,200	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 235,966	\$ -	\$ 519,166
Otras cuentas por pagar	235,966	-	-	-	(235,966)	-	-
Depósitos en garantía	89,816	-	-	-	(89,816)	-	-
Porción circulante de la deuda	1,107,417	-	-	-	-	-	1,107,417
	1,716,399	-	-	-	(89,816)	-	1,626,583
Pasivo a largo plazo:							
Deuda	15,630,289	-	-	-	-	-	15,630,289
Depósitos en garantía	309,474	-	-	-	89,816	-	399,290
Cuentas por pagar	91,804	-	-	-	-	-	91,804
	16,031,567	-	-	-	89,816	-	16,121,383
<b>Total pasivo</b>	<b>17,747,966</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17,747,966</b>
<b>Capital:</b>							
Tenedores de CBFi	17,828,573	-	-	-	-	-	17,828,573
Utilidades (pérdidas) acumuladas	15,080,636	-	-	-	-	(15,080,636)	-
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	3,325,588	-	-	-	-	(3,325,588)	-
Reserva de riesgo de crédito propio	215,261	-	-	-	-	(215,261)	-
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	-	-	-	-	-	18,621,485	18,621,485
<b>Total de capital</b>	<b>36,450,058</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,450,058</b>
<b>Total de pasivo y capital</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 54,198,024</b>

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

en miles de pesos Mexicanos	Terraflina (cifras presentadas en los estados financieros públicos)	Reclasificaciones					Terraflina (cifras presentadas en los estados financieros públicos)
		Gastos operativos	Pérdida (ganancia) en venta de propiedades de inversión	Cuota por incentivo	Comisión por administración de activos	Utilidad cambiaria, neta	
<b>Ingresos</b>							
Ingresos por arrendamientos	\$ 3,814,861	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,814,861
Otros ingresos por arrendamiento	40,224	-	-	-	-	-	40,224
	<b>3,855,085</b>	-	-	-	-	-	<b>3,855,085</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(625,114)	181,692	-	-	-	-	(443,422)
Servicios públicos	-	(3,362)	-	-	-	-	(3,362)
Honorarios de administración de propiedades	-	(75,689)	-	-	-	-	(75,689)
Impuesto predial	-	(102,641)	-	-	-	-	(102,641)
Otros ingresos netos relacionados con propiedades de inversión	51,417	-	-	(51,417)	-	-	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	-	(7,629)	-	-	-	-
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	(30,549)	-	30,549	-	-	-	-
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	4,143,540	-	(22,920)	-	-	-	4,120,620
Utilidad por valuación de deuda	377,576	-	-	-	-	-	377,576
Comisión por administración de activos	-	-	-	-	(259,749)	-	(259,749)
Cuota por incentivo	-	-	-	51,417	-	-	51,417
Honorarios profesionales	(471,480)	-	-	-	259,749	-	(211,731)
Costo financiero	(1,018,022)	-	-	-	-	-	(1,018,022)
Ingresos por intereses	30,062	-	-	-	-	-	30,062
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	(47,790)	-	-	-	-	-	(47,790)
Utilidad cambiaria	161,718	-	-	-	-	(161,718)	-
Pérdida cambiaria	(163,730)	-	-	-	-	163,730	-
(Pérdida) cambiaria, neta	-	-	-	-	-	(2,012)	(2,012)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	413,106	-	-	-	-	-	413,106
	<b>2,828,363</b>	-	-	-	-	-	<b>2,828,363</b>
<b>Utilidad neta</b>	<b>6,683,448</b>	-	-	-	-	-	<b>6,683,448</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>							
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>							
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(4,795,178)	-	-	-	-	-	(4,795,178)
(Pérdida) no realizada por efecto de conversión de las deudas	(683,689)	-	-	-	-	-	(683,689)
	<b>(5,478,867)</b>	-	-	-	-	-	<b>(5,478,867)</b>
<b>Total utilidad integral</b>	<b>\$ 1,204,581</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,204,581</b>

## 5. Ajustes proforma

**Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados proforma no auditados de posición financiera son descritos a continuación:**

- General* – La información financiera proforma asume que el 100% de los CBFIs de Terraflina serán intercambiados por CBFIs de FIBRAPL como parte de la adquisición; con base en el Factor de Intercambio mencionado anteriormente.

El valor razonable de las propiedades de inversión, la deuda y los instrumentos financieros derivados son los revelados en los estados financieros consolidados no auditados de Terraflina a 31 de diciembre de 2023, y no se modificaron. Los ajustes en las propiedades de inversión se derivan de la asignación del precio de compra de la transacción, como se describe a continuación.

- b. *Rentas diferidas por cobrar* – Las rentas diferidas por cobrar en relación con el alquiler en línea recta de los ingresos por la nivelación de rentas se reconocen como activos en el estado de situación financiera de Terrafina. Los saldos que ascienden a \$40.8 millones y \$224.8 millones relativos a activos circulantes y a largo plazo, respectivamente, se han amortizado contra el capital de Terrafina (capital ajustado).
- c. *Contabilización de la compra* - Como consecuencia de la adquisición de activos, FIBRAPL reconoció un ajuste por \$1.2 billones) en las propiedades de inversión, integrado por: (i) costo de cierre de la adquisición por \$2.0 billones, y (ii) variación entre el patrimonio ajustado de Terrafina y la contraprestación pagada por FIBRAPL a precio de cotización al 31 de diciembre de 2023, por un monto de (\$807.4 millones).
- d. *Gastos de adquisición de la Oferta* - Los gastos relacionados con la transacción de Terrafina se estiman en \$2.0 billones, es decir, aproximadamente el 4.0% del valor de las propiedades de inversión de Terrafina.
- e. *Capital combinado* - El capital contable de FIBRAPL fue ajustado para reflejar la adquisición del 100% de los CBFIs emitidos por Terrafina, a un precio correspondiente a la cotización de los CBFIs de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2023. La inversión de FIBRAPL en los CBFIs de Terrafina se elimina contra el patrimonio ajustado de Terrafina. La diferencia se asigna al valor en libros de las propiedades de inversión.

	FIBRAPL	TERRAFINA
CBFI's en circulación al 31 de diciembre de 2023	1,155,323,953	772,480,755
CBFI's emitidos por el Factor de intercambio 0.58	448,038,838	
<b>Nuevos CBFIs emitidos por FIBRA</b>	<b>1,603,362,791</b>	
Equivalencia en miles de pesos (FIBRAPL precio del certificado \$78.96 al 31 de diciembre de 2023)	\$ 35,377,147	
Activos netos de Terrafina bajo IFRS	36,450,058	
<b>Exceso de activos netos sobre la contraprestación pagada</b>	<b>\$ 1,072,911</b>	
Amortización de rentas diferidas	(265,498)	
Costos estimados de la transacción	(2,000,000)	
<b>Asignación del precio de compra</b>	<b>\$ (1,192,587)</b>	

**El ajuste proforma incluido en el estado consolidado proforma no auditado de resultados integrales es el descrito a continuación:**

- f. *Utilidad proforma por CBFi* – Para determinar este monto, se aplicó el Factor de Intercambio antes mencionado contra los CBFIs Terrafina en circulación para calcular los CBFi's FIBRAPL adicionales a emitir.

\*\*\*\*\*

Ciudad de México, a 21 de marzo de 2024.

A Prologis Property México, S.A. de C.V. y a los accionistas  
Fideicomiso Irrevocable 1721:

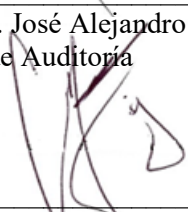
De conformidad con el artículo 39 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fideicomiso”) incluya en la declaración de información sobre reestructura societaria (la “Declaración de Información”), el informe de aseguramiento emitido con fecha 19 de marzo de 2024 sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha (los “Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados incorporados en la Declaración de Información, así como cualquier otra información financiera incluida en la Declaración de Información, cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Consolidados Proforma No Auditados que, al efecto presente, coincida con la información compilada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna  
Socio de Auditoría



C. P. C. Manuel Jimenez Lara  
Representante legal