

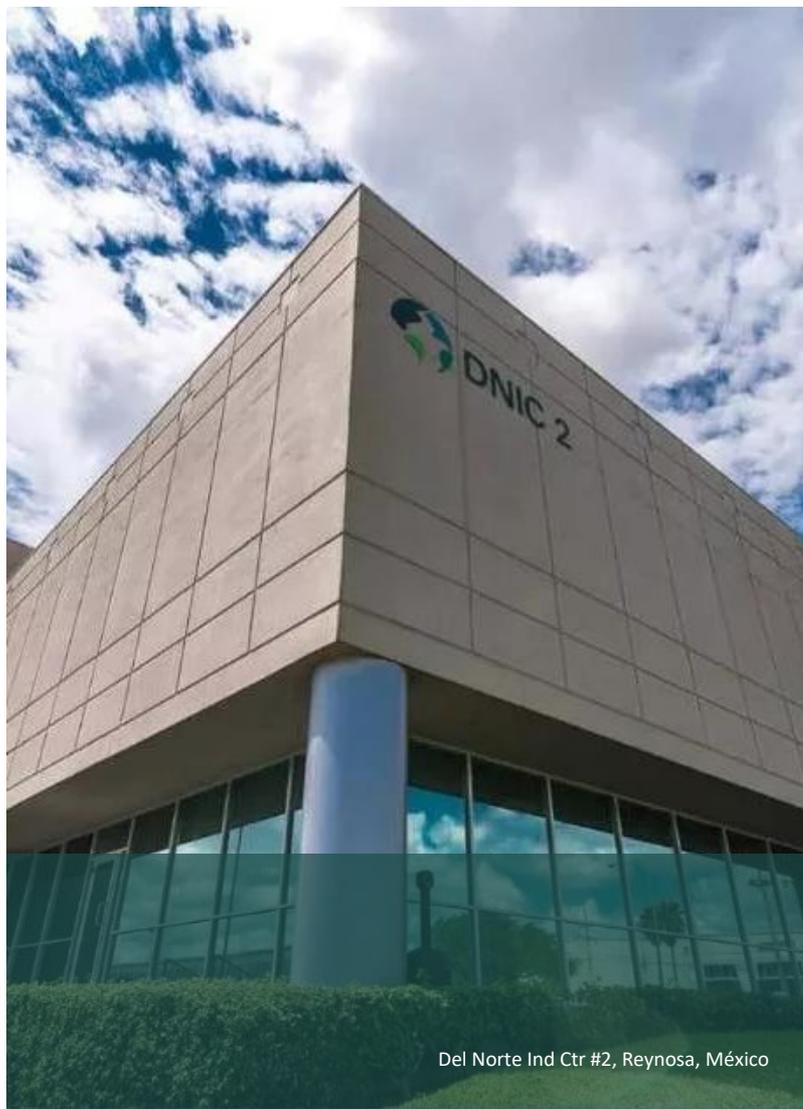
Tercer Trimestre 2024

FIBRA Prologis Resultados Financieros



Alamar Industrial Park #3, Tijuana, México

Tabla de Contenido



Estados Financieros
Intermedios Consolidados Condensados

Información Financiera
Suplementaria



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

**Estados financieros intermedios consolidados
condensados al 30 de septiembre de 2024 y al
31 de diciembre de 2023 y por los tres y
nueve meses terminados al 30 de septiembre
de 2024 y 2023 (consolidado desde el 6 de
agosto de 2024)**



Contenido

Página

1	Reporte de ingresos del tercer trimestre de 2024
2	Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2024
7	Informe de los auditores independientes sobre la revisión de estados financieros intermedios consolidados condensados
9	Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera
10	Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales
11	Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable
12	Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo
13	Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Reporte de ingresos del tercer trimestre de 2024

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

No Solicitud - Cualquier valor mencionado en este documento o en las presentaciones adjuntas, si las hubiera, no ha sido registrado bajo la Ley de Valores de 1933 ni bajo las leyes de valores de ningún estado, y no pueden ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos sin un registro o una exención aplicable de los requisitos de registro bajo la Ley de Valores y las leyes de valores estatales correspondientes. Cualquier anuncio de este tipo no constituye una oferta para vender ni una solicitud de una oferta para comprar los valores mencionados en este documento o en las presentaciones, si corresponde.

Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2024

Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas:

Este tercer trimestre marca un momento crucial y el comienzo de un nuevo capítulo para FIBRA Prologis. En agosto, completamos nuestra primera oferta pública de adquisición de los CBFIs de FIBRA Terrafina (“Terrafina”) y ahora poseemos el 77 por ciento de la empresa. Hoy tenemos el control operativo de Terrafina y la integración avanza bien.

El volumen de arrendamiento fue de un millón de pies cuadrados, con un plazo promedio de 50 meses, y las renovaciones representaron el 56.2 por ciento de la actividad del tercer trimestre. La ocupación alcanzó el 98.1 por ciento. Las rentas netas efectivas en renovación fueron del 56.2 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo para las mismas propiedades fue positivo en un 4.4 por ciento, debido a cambios en las rentas y aumentos anuales.

La nueva actividad de arrendamiento en nuestros mercados fue ligeramente inferior en comparación con el trimestre anterior, pero aún sólida, con 9.5 millones de pies cuadrados. La vacancia aumentó en 30 puntos básicos ya que la mayoría de los nuevos arrendamientos se concentraron en espacios pre-arrendados en construcción o en proyectos a la medida. La absorción neta de 7 millones de pies cuadrados mejoró en comparación con los 5.5 millones del trimestre anterior debido a una mayor absorción de espacio pre-arrendado.

Dada a una actividad más débil en el mercado de Juárez, hemos aumentado nuestra previsión de vacancia para fin de año del 3 por ciento al 3.5 por ciento. Notablemente, solo dos de los mercados de Prologis, Juárez y Reynosa, cerrarían el año por encima de nuestra suposición a largo plazo del 5 por ciento de vacancia.

Pasando a ASG, estamos orgullosos de anunciar que GRESB nos ha otorgado el estatus de Líder del Sector en el 2024 Real Estate Assessment for the Standing Investment Benchmark. Este reconocimiento refleja nuestros continuos esfuerzos y compromiso con el avance de iniciativas ASG. Además, hemos logrado tres nuevas certificaciones LEED para edificios, incrementando nuestra superficie neta arrendable certificada en un 3 por ciento, alcanzando el 88 por ciento de nuestro portafolio.

En resumen, esperamos cerrar el año de manera sólida y comenzar el próximo con gran impulso. Los fundamentales en nuestros mercados clave siguen siendo sólidos, y creemos que nuestro portafolio demostrará resiliencia en un entorno incierto. Además, nuestro balance de primer nivel nos posiciona para el crecimiento. Como siempre, estamos enfocados en la creación de valor para todos nuestros accionistas.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzabal

Director General

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 30 de septiembre de 2024, FIBRA Prologis es propietaria de 514 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México alcanzando un total de 89.5 millones de pies cuadrados (8.3 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés) junto con 165 edificios totalizando 24.0 millones de pies cuadrados (2.2 millones de metros cuadrados) de activos inmobiliarios no estratégicos. Estas propiedades fueron arrendadas a 520 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Únicamente para FIBRA Prologis, aproximadamente 66.1 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 33.9 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados son altamente industrializados y orientados al consumo. Estos se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios y su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del tercer trimestre incluye los resultados del 1 de julio de 2024 al 30 de septiembre de 2024. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2024 y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	3T 2024	3T 2023	Notas
Ocupación al final del periodo	98.1%	98.5%	Ocupación por encima del 99% en cuatro de nuestros mercados.
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.0 MPC	1.5 MPC	La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Monterrey, Tijuana y Juárez.
Retención de Clientes	52.7%	93.0%	Cuatro clientes desocuparon, creando una oportunidad de re-arrendamiento.
Cambio en la Renta Neta Efectiva	56.2%	24.6%	Liderado por Tijuana, Juárez y Monterrey.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	4.4%	7.3%	Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$4.2	US\$2.4	

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	3T 2024	3T 2023	Notas
Adquisiciones			
Costo de Adquisición	US\$214.0		
ABR	1.8 MPC		
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.0%		

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestro portafolio. El grupo de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. El desempeño de nuestras mismas propiedades se mide en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano.

Perspectiva Operacional

La absorción neta de nuestros principales mercados logísticos de México durante el tercer trimestre fue de 7 millones de pies cuadrados, en línea con el promedio de los últimos cuatro trimestres. Aunque la nueva actividad de arrendamiento fue fuerte con 9.5 millones de pies cuadrados, la combinación continuó estando fuertemente sesgada hacia la construcción a la medida en lugar de arrendar el espacio vacante existente. Las entregas se mantuvieron elevadas en 11.2 millones de pies cuadrados.

La desocupación en los mercados de Prologis aumentó 30 puntos básicos a 3.0 por ciento, el aumento de la desocupación se concentró principalmente en el mercado de Juárez.

En cuanto al valor de las propiedades, vimos un aumento del 1.4 por ciento en el valor general del portafolio de las mismas propiedades (incluyendo Terrafina). Esto se debió principalmente a un aumento en los supuestos de renta de mercado del valuador para los mercados de Prologis.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 4.5 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 36.4 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

Aunque las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, dependen del producto disponible y su capacidad para cumplir con nuestros rigurosos criterios de calidad y ubicación. Todas las adquisiciones potenciales, sin importar su procedencia, son evaluadas por la administración, considerando las condiciones del mercado inmobiliario y del mercado de capitales, y están sujetas a la aprobación del Comité Técnico de FIBRA Prologis de acuerdo a los estatutos.

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 68.9 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 31.1 por ciento. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35.0 por ciento de la renta neta efectiva.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

Nuestra capacidad para generar flujos de efectivo a partir de actividades de operación y las fuentes de financiamiento que tenemos disponibles (incluyendo nuestra línea de crédito), así como el manejo de nuestro balance, nos permite lograr adquisiciones anticipadas, cumplir nuestras necesidades operativas, de servicio de deuda, así como requerimientos de distribuciones.

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

Como FIBRA, tenemos la obligación de distribuir por lo menos 95.0 por ciento de nuestro resultado fiscal. Además de las distribuciones que realicemos a los tenedores de CBFIs, esperamos que los principales usos de efectivo incluyan:

- pago por comisión por administración de activos; y
- gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.
- adquisiciones.

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 1,165 millones (US\$59.2 millones) al 30 de septiembre de 2024, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 13,155 millones (US\$669 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2024, contábamos con Ps. 42,520 millones (US\$2,162 mil millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 4.9 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.6 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.2 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 30 de septiembre de 2024 es 23.9 por ciento y 2.5 veces, respectivamente.

Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de septiembre de 2024 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden:

- El estado intermedio consolidado condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2024;
- El estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por el período de tres meses y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024;
- El estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024;
- El estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024.; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 '*Información Financiera Intermedia*'. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados condensados con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de septiembre de 2024, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, '*Información Financiera Intermedia*'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 29 de octubre de 2024

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,165,081	\$ 3,322,815
Cuentas por cobrar		388,035	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	6	1,176,607	678,406
Pagos anticipados		112,995	4,586
Opciones de tipo de cambio		9,894	2,409
		2,852,612	4,108,744
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	145,170,872	83,406,806
Otras propiedades de inversión	7	27,606,357	58,658
Inversiones a través del método de participación	8	2,394,914	-
Opciones de tipo de cambio		134,907	36,703
Otros activos		74,838	9,569
		175,381,888	83,511,736
Total activo		\$ 178,234,500	\$ 87,620,480
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 757,445	\$ 166,482
Rentas diferidas		42,945	49,451
Partes relacionadas	9	15,943	15,877
Porción circulante de la deuda	10	5,534,385	62,219
		6,350,718	294,029
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	10	37,034,297	15,473,071
Depósitos en garantía		943,912	378,360
		37,978,209	15,851,431
Total pasivo		44,328,927	16,145,460
Capital contable:			
Capital de los tenedores de CBFIs	11	76,426,667	38,885,136
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		47,927,893	32,589,884
Capital atribuible a los tenedores de CFBFIs de FIBRAPL		124,354,560	71,475,020
Intereses minoritarios	12	9,551,013	-
Total de capital contable		133,905,573	71,475,020
Total de pasivo y capital contable		\$ 178,234,500	\$ 87,620,480

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		Por los tres meses terminados el		Por los nueve meses terminados el	
		30 de septiembre de		30 de septiembre de	
Nota	2024	2023	2024	2023	
Ingresos:					
	\$ 2,116,314	\$ 1,218,505	\$ 4,795,670	\$ 3,691,795	
Ingresos por arrendamientos	197,142	122,292	469,462	382,922	
Recuperación de gastos por arrendamientos	30,492	25,121	103,017	67,870	
Otros ingresos por arrendamiento	2,343,948	1,365,918	5,368,149	4,142,587	
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento	(166,514)	(109,118)	(386,747)	(298,431)	
Servicios públicos	(22,074)	(10,618)	(61,761)	(31,334)	
Honorarios de administración de propiedades	9 (49,260)	(39,256)	(134,410)	(114,683)	
Impuesto predial	(49,079)	(30,175)	(114,427)	(90,053)	
Gastos de operación no recuperables	(76,764)	(17,139)	(99,770)	(42,854)	
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7 7,915,668	6,060,510	14,980,936	9,713,531	
Comisión por administración de activos	9 (248,521)	(133,809)	(574,088)	(396,703)	
Cuota por incentivo	11 -	-	(716,392)	(1,028,451)	
Honorarios profesionales	(70,137)	(15,132)	(109,405)	(57,551)	
Ingresos por intereses	78,400	109,111	316,802	210,383	
Costos financieros	13 (387,147)	(167,930)	(723,021)	(533,359)	
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	(19,067)	
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	38,633	9,115	86,262	(37,058)	
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(10,406)	(9,138)	(26,073)	(21,280)	
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(349,834)	(17,321)	(395,455)	65,056	
Otros gastos generales y administrativos	(81,486)	(7,049)	(109,994)	(19,441)	
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	8 562,737	-	562,737	-	
	7,084,216	5,622,051	12,495,194	7,298,705	
Utilidad neta consolidada	9,428,164	6,987,969	17,863,343	11,441,292	
Otra (pérdida) utilidad integral:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(4,903,816)	1,984,441	2,296,040	(5,567,600)	
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	206	214	631	641	
Otra (pérdida) utilidad integral	(4,903,610)	1,984,655	2,296,671	(5,566,959)	
Utilidad integral	\$ 4,524,554	\$ 8,972,624	\$ 20,160,014	\$ 5,874,333	
Utilidad integral atribuible a:					
FIBRAPL	9,359,629	6,987,969	17,794,808	11,441,292	
Intereses minoritarios	68,535	-	68,535	-	
	9,428,164	6,987,969	17,863,343	11,441,292	
Otra (pérdida) utilidad integral atribuible a:					
FIBRAPL	(5,035,803)	1,984,655	2,164,478	(5,566,959)	
Intereses minoritarios	132,193	-	132,193	-	
	(4,903,610)	1,984,655	2,296,671	(5,566,959)	
Utilidad por CBFi	14 \$ 6.44	\$ 6.14	\$ 13.41	\$ 10.54	

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

Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

en miles	Nota	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL	Intereses minoritarios	Total de capital contable
Saldo al 1 de enero de 2023								
		1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 5,029,978	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346	\$ -	\$ 59,992,346
	11	-	-	-	(1,983,766)	(1,983,766)	-	(1,983,766)
	11	117,049,735	6,903,952	-	-	6,903,952	-	6,903,952
	11	-	1,028,451	-	-	1,028,451	-	1,028,451
	11	-	(196,985)	-	-	(196,985)	-	(196,985)
Utilidad integral:								
		-	-	(5,567,600)	-	(5,567,600)	-	(5,567,600)
		-	-	641	-	641	-	641
		-	-	-	11,441,292	11,441,292	-	11,441,292
		-	-	(5,566,959)	11,441,292	5,874,333	-	5,874,333
Saldos al 30 de septiembre de 2023								
		1,138,919,227	\$ 38,885,136	\$ (536,981)	\$ 33,270,176	\$ 71,618,331	\$ -	\$ 71,618,331
Saldo al 1 de enero de 2024								
	11	1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
	11	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	(2,665,445)	-	(2,665,445)
	11	355,092,999	35,136,366	-	-	35,136,366	-	35,136,366
	11	-	716,392	-	-	716,392	-	716,392
	11	-	(267,059)	-	-	(267,059)	-	(267,059)
	12	-	-	-	-	-	9,350,285	9,350,285
Utilidad integral:								
		-	-	2,163,847	-	2,163,847	132,193	2,296,040
		-	-	631	-	631	-	631
		-	-	-	17,794,808	17,794,808	68,535	17,863,343
		-	-	2,164,478	17,794,808	19,959,286	200,728	20,160,014
Saldos al 30 de septiembre de 2024								
		1,537,049,366	\$ 76,426,667	\$ (1,517,580)	\$ 49,445,473	\$ 124,354,560	\$ 9,551,013	\$ 133,905,573

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

Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 17,863,343	11,441,292
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(14,980,936)	(9,713,531)
Cuota por incentivo	716,392	1,028,451
Reserva para cuentas incobrables	6,356	12,238
Costos financieros	717,937	512,742
Ingresos por intereses	(316,802)	(210,383)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	-	19,067
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	26,073	21,280
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(86,262)	37,058
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta	390,687	(69,827)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(28,001)	(44,005)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	(562,737)	-
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(270,680)	(25,576)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	(391,171)	54,885
Pagos anticipados	(125,512)	(47,819)
Otros activos	(63,690)	10,695
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	563,616	(34,816)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2,616)	(35,239)
Depósitos en garantía	503,387	11,400
Rentas diferidas	(14,615)	(41,882)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	3,944,769	2,926,030
Actividades de inversión:		
Efectivo pagado en la adquisición de TERRA	(11,782,140)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(4,208,357)	(1,285,752)
Disposición de activos propiedades de inversión	-	478,856
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(571,039)	(428,254)
Ingresos por intereses	316,802	210,383
Transacciones con negocios en conjunto	(212,923)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(16,457,657)	(1,024,767)
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	-	(37,246)
Dividendos pagados	(2,665,445)	(1,983,766)
Préstamos obtenidos	5,836,548	-
Pago de préstamos	(3,033,335)	(48,911)
Intereses pagados	(491,665)	(461,784)
Ingresos provenientes de la oferta de derechos	9,660,000	6,877,831
Costos de emisión de la oferta de derechos	(267,060)	(196,985)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento	9,039,043	4,149,139
(Decremento) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo, neto	(3,473,845)	6,050,402
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	1,316,111	(445,705)
Efectivo y equivalentes de efectivo a inicio de año	3,322,815	2,704,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 1,165,081	\$ 8,309,274
Transacciones que no requirieron recursos:		
CBFIs emitidos, relacionados con la adquisición de TERRA	13,694,227	-
CBFIs emitidos, relacionados con la cuota por incentivo	716,392	1,028,451
Dividendos en CBFIs	1,955,832	-
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ 16,366,451	\$ 1,028,451

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

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

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal – Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciario o FIBRA Prologis ("FIBRAPL" o el "Fideicomiso") 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 domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. El propósito general de FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinan 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:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de CBFI
Fiduciario:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora (77.13%) y comenzó a consolidar CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 o FIBRA TERRAFINA ("TERRA"). TERRA 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) autorizado por las leyes mexicanas con domicilio en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11570. TERRA es un fideicomiso con un portafolio industrial creado principalmente para adquirir, desarrollar, arrendar y administrar inmuebles en México, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado con los respectivos inmuebles relacionados arrendados. Ver nota 4.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 (consolidado desde el 6 de agosto de 2024), han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (IAS por sus siglas en inglés), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros consolidados no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS). Los estados financieros intermedios consolidados condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con IFRS.

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

3. Resumen de políticas contables materiales

Las políticas contables materiales, juicios y estimaciones aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2023. Las nuevas normas contables o modificaciones aplicables a partir del 1 de enero de 2024 no tuvieron un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024 del FIBRAPL.

Las nuevas políticas contables aquí incluidas que no se incluyen en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2023, se revelan principalmente debido a la adquisición de TERRA. Ver nota 4.

a. Bases de consolidación - Los estados financieros intermedios consolidados condensados presentados incluyen todas las actividades de FIBRAPL y sus subsidiarias.

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por FIBRAPL. FIBRAPL controla una entidad cuando está expuesta a, o tiene derecho a, rendimientos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan en su totalidad a partir de la fecha en que se transfiere el control al Fideicomiso. Se desconsolidan a partir de la fecha en que cesa el control. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados incluyen los activos netos y resultados de TERRA (y sus subsidiarias) al 30 de septiembre de 2024, y por el período de 56 días a partir del 6 de agosto de 2024, terminado el 30 de septiembre de 2024.

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRAPL tenía participación en las siguientes entidades:

Fideicomiso	Fiduciario	Ubicación	Participación	Actividad principal
F/2609	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	México	100%	Bienes raíces
F/128	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/129	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/824	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/666	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/2171	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/2989	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/2991	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/2996	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3275	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3276	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3277	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3457	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3458	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3459	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/1411	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/1412	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3186	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3230	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3231	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3232	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3233	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3234	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3235	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3236	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/4581	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/4582	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/4583	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
-	TF Administradora, S. R. L. de C. V. (Entidad)	México		Servicios administrativos

ii. Intereses minoritarios

Los intereses minoritarios se miden como la participación proporcional del inversionista minoritario en el valor razonable de los activos netos identificables de TERRA en la fecha de adquisición, que fue el 6 de agosto de 2024. Posteriormente, las ganancias o pérdidas a cada componente de los otros resultados integrales, se atribuyen a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL y a los intereses minoritarios.

iii. Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones de FIBRAPL, así como cualquier ingreso y gasto no realizado (excepto las ganancias o pérdidas por transacciones en moneda extranjera) que surgen de transacciones dentro del grupo, se eliminan. Las ganancias no realizadas que surgen de transacciones con inversiones contabilizadas a través del método de participación, se eliminan contra la inversión en medida de la participación de FIBRAPL en dicha inversión. Las pérdidas no realizadas se eliminan de la misma manera que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida en que no exista evidencia de deterioro.

- b. Adquisición** - Cuando se adquieren propiedades, mediante adquisiciones corporativas o de otro tipo, la dirección considera la sustancia de los activos y actividades de la entidad adquirida para determinar si la adquisición representa la adquisición de un negocio. Cuando se determina que tales adquisiciones no representan la adquisición de un negocio, no se tratan como combinaciones de negocios. En su lugar, el costo de adquisición de la entidad corporativa o de los activos y pasivos se distribuye entre los activos y pasivos identificables de la entidad en función de sus valores relativos en la fecha de adquisición.

FIBRAPL determina que ha adquirido un negocio cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos incluye un insumo y un proceso sustantivo que, juntos, contribuyen significativamente a la capacidad de crear productos. El proceso adquirido se considera sustantivo si es crítico para la capacidad de continuar produciendo productos, y los insumos adquiridos incluyen una fuerza de trabajo organizada con las habilidades, el conocimiento o la experiencia necesarios para realizar ese proceso o contribuye significativamente a la capacidad de continuar produciendo productos y se considera único o escaso o no puede ser reemplazado sin un costo, esfuerzo o retraso significativos en la capacidad de continuar produciendo productos.

La adquisición de TERRA no cumple con la definición de negocio según la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”, ya que la transacción consiste en la adquisición de propiedades de inversión que serán administradas y operadas por FIBRAPL; por lo tanto, la transacción se contabiliza como adquisición de activos. La diferencia entre el costo y el valor razonable estimado (contraprestación excedente o de ganga) se asigna a las propiedades inmobiliarias y a la inversión en inversiones contabilizadas por el método de participación. Todos los demás activos y pasivos asumidos se registran a su valor razonable. Los costos de transacción se han capitalizado como parte de las propiedades de inversión y negocios conjuntos adquiridos, proporcionalmente a su valor razonable relativo en la fecha de adquisición.

- c. Inversiones a través del método de participación** – Un negocio en conjunto es un tipo de acuerdo por el que las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos sobre los activos netos del negocio en conjunto. Los negocios en conjunto se contabilizan por el método de participación. El valor en libros de los negocios en conjunto se incrementa o disminuye para reconocer la participación en la utilidad o pérdida del período y otros resultados integrales del negocio en conjunto, ajustado según sea necesario para asegurar la consistencia con las políticas contables de FIBRAPL.

Al 30 de septiembre de 2024, la participación del 77.13% de FIBRAPL en TERRA también incluye los siguientes tres negocios en conjunto:

Fideicomiso	Negocio conjunto	Ubicación	Participación	Actividad principal
F/2717	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	México	50%	Bienes raíces
F/3485	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V. (*)	México	50%	Bienes raíces
F/3927	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (**)	México	50%	Bienes raíces

* Contiene el Fideicomiso de garantía F/5456 con 100% de titularidad.

** Contiene el Fideicomiso de garantía F/4090 con 100% de titularidad.

- d. Otras propiedades de inversión** - Corresponden a activos inmobiliarios no estratégicos que FIBRAPL no pretende operar a largo plazo y a dos propiedades de oficinas.

4. Adquisición de TERRA

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL anunció que la liquidación de su oferta pública de adquisición lanzada el 13 de febrero de 2024, había concluido satisfactoriamente y que consistió en (i) la adquisición por parte de FIBRAPL de 606,417,404 CBFIs de TERRA (factor de intercambio de 0.63x por cada CBFI en circulación); (ii) la emisión por parte del FIBRAPL de 217,092,999 CBFIs a cambio de los CBFIs de TERRA fueron ofrecidos en la oferta; y (iii) el pago por parte de FIBRAPL de \$11,782,140 miles de pesos mexicanos a los tenedores de CBFIs de TERRA que eligieron ejercer su opción de pago en efectivo (33.3% del monto total de la oferta); todo esto representando el 77.13% del total de CBFIs de TERRA en circulación y sus respectivos derechos de voto.

El portafolio adquirido por FIBRAPL es administrado inmobiliariamente por PLA Administradora Industrial, S. R. L. de C. V., afiliada de PGIM Real Estate, bajo contrato de administración hasta el 31 de diciembre de 2024.

El portafolio de TERRA incluye 269 propiedades industriales de logística, terrenos y 3 negocios en conjunto que comprenden 22 propiedades industriales de logística y terrenos.

a. Contraprestación transferida

La siguiente tabla resume la contraprestación transferida de la adquisición de TERRA:

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFIs	CBFIs adquiridos de TERRA	CBFIs emitidos de FIBRAPL	Precio FIBRAPL CBFI al 6 de agosto de 2024	Contraprestación total
Efectivo pagado	261,825,340	-	-	\$ 11,782,140
CBFIs emitidos	344,592,064	217,092,999	\$63.08	13,694,227
	606,417,404			\$ 25,476,367

FIBRAPL contabilizó la Transacción TERRA como una adquisición de activos y como resultado, los costos de transacción de \$786.8 millones de pesos mexicanos, que incluyó los costos directos incurridos para adquirir los activos inmobiliarios, que han sido capitalizados como parte de las propiedades de inversión e inversiones en negocios conjuntos adquiridos, proporcionalmente a su valor razonable relativo a la fecha de adquisición.

b. Asignación del precio de compra

El precio de compra, incluyendo los costos de transacción, fue asignado de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Valor
Propiedades de inversión	30,460,952
Otras propiedades de inversión	23,708,947
Inversiones a través del método de participación	1,591,671
Efectivo y equivalentes de efectivo	502,573
Otros activos (*)	1,009,339
Deuda	(20,775,785)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (**)	(1,671,045)
Intereses minoritarios	(9,350,285)
Consideración transferida	\$ 25,476,367

(*) Incluido en otros activos se encuentran: cuentas por cobrar, impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar, pagos anticipados y opciones de tipo de cambio.

(**) Incluido en otros pasivos se encuentran: cuentas por pagar y pasivos acumulados, rentas diferidos y depósitos en garantía.

c. Propiedades inmobiliarias adquiridas de TERRA

La siguiente tabla muestra las propiedades inmobiliarias adquiridas de TERRA, que es una combinación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión:

Mercado	Valor	Número de propiedades
Ciudad de México	\$ 12,333,149	26
Juárez	11,157,896	51
Tijuana	2,972,682	11
Guadalajara	2,444,575	7
Monterrey	1,373,355	8
Reynosa	179,295	1
Otros mercados (ver nota 16)	23,708,947	165
Total de propiedades inmobiliarias adquiridas de TERRA	\$ 54,169,899	269

Las propiedades inmobiliarias generaron \$732.4 millones de pesos mexicanos en ingresos y \$6,726.1 millones de pesos mexicanos en ingreso neto, lo que incluyó la revaluación de las propiedades de inversión, desde la fecha de adquisición del 6 de agosto hasta el 30 de septiembre de 2024.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo de FIBRAPL se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo	\$ 909,728	\$ 338,535
Equivalentes de efectivo	255,353	2,984,280
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,165,081	\$ 3,322,815

El saldo de efectivo restringido al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 fue de \$35.9 millones y \$5.0 millones de pesos mexicanos, respectivamente, y se incluye en el rubro "Otros activos" en el estado financiero intermedio consolidado condensado de situación financiera.

El efectivo restringido representa principalmente fondos mantenidos en fideicomisos de garantía para el pago de mantenimiento, intereses y principal a largo plazo relacionado con préstamos.

6. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

El impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar de FIBRAPL se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos		Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto al valor agregado	\$	1,165,428	\$ 668,902
Otras cuentas por cobrar		11,179	9,504
Otras cuentas por cobrar	\$	1,176,607	\$ 678,406

7. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

La conciliación de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2024	2023
Saldo inicial	\$	83,465,464	\$ 74,789,750
Efecto por conversión de moneda funcional (*)		15,256,914	(6,625,216)
Adquisición de propiedades inmobiliarias de TERRA (ver nota 4)		54,169,899	-
Adquisición de propiedades de inversión (**)		4,208,357	1,285,752
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		571,039	428,254
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		124,620	11,686
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		14,980,936	9,713,531
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	\$	172,777,229	\$ 79,603,757
Menos: Otras propiedades de inversión (***)	\$	(27,606,357)	(61,418)
Propiedades de inversión	\$	145,170,872	\$ 79,542,339

*- El valor razonable de las propiedades de inversión se convierte de dólares estadounidenses a pesos mexicanos. El tipo de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano es el siguiente:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 6 de agosto de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Tipo de cambio	19.6697	19.3905	16.8935	17.6195	19.3615

** - Las adquisiciones de propiedades de inversión, excluyendo la adquisición de TERRA, fueron como sigue:

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de adquisición pagados	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Vallejo DC 4	31-enero-2024	Ciudad de México	50,335	\$ 101.5	\$ 5.9
Villa Florida II Building #4	9-julio-2024	Reynosa	274,047	480.9	26.7
El Puente Building #1	23-septiembre-2024	Ciudad de México	324,134	710.4	36.7
El Puente Building #2	23-septiembre-2024	Ciudad de México	197,968	431.7	22.3
El Puente Building #3	23-septiembre-2024	Ciudad de México	145,800	382.2	19.7
El Puente Building #4	23-septiembre-2024	Ciudad de México	104,628	255.9	13.2
El Puente Building #5	23-septiembre-2024	Ciudad de México	224,755	561.7	29.0
El Puente Building #6	23-septiembre-2024	Ciudad de México	131,665	338.4	17.5
El Puente Building #7	23-septiembre-2024	Ciudad de México	233,417	554.1	28.6
El Puente Building #8	23-septiembre-2024	Ciudad de México	153,359	391.6	20.2
Total adquisiciones			1,840,108	\$ 4,208.4	\$ 219.8

*** - Incluye la adquisición de activos inmobiliarios no estratégicos en los que FIBRAPL no tiene intención de operar a largo plazo.

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 30 de septiembre de	
	2024	2023
Tasa de ocupación	97.3%	98.4%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.22%	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.19%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.41%	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 7.10%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de los ingresos por arrendamiento por mercado fuera mayor (menor)
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos)
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor)
- Los períodos de renta gratis fueran más cortos (más largos) o
- Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

8. Inversiones a través del método de participación

A través de la adquisición de TERRA, FIBRAPL tiene una participación indirecta en tres negocios en conjunto, que consisten en:

- Un contrato de negocio en conjunto con Controladora y Parques American Industries, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“American”).
- Un contrato de negocio en conjunto con Avante Parques Industriales, S. A. de C. V. y Avante Naves Industriales, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“Avante”).

- Un contrato de negocio en conjunto con Monarch Member, LLC para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México. FIBRAPL tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se haya cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre las inversiones, y se paga hasta el momento de liquidación del mismo (“Monarch”).

A continuación, se presenta un resumen condensado de la información financiera de los negocios conjuntos:

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
Activo				
Propiedades de inversión	\$ 1,831,519	\$ 1,612,577	\$ 5,558,862	\$ 9,002,958
Otros activos	129,427	9,844	301,302	440,573
Total activo	\$ 1,960,946	\$ 1,622,421	\$ 5,860,164	\$ 9,443,531
Pasivos				
Deuda	\$ 988,733	\$ 139,261	\$ 3,428,088	\$ 4,601,985
Otros pasivos	10,060	109,627	(22,066)	51,718
Total pasivo	\$ 998,793	\$ 248,888	\$ 3,406,022	\$ 4,653,703

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales en miles de pesos mexicanos	Por el periodo comprendido entre el 6 de agosto y el 30 de septiembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
Ingresos:				
Ingresos	\$ 18,615	\$ 12,240	\$ 61,730	\$ 92,585
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:				
Gastos de operación y otros ingresos y gastos, netos	\$ (9,333)	\$ (3,725)	\$ (127,640)	\$ (140,698)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	517,685	378,810	277,092	1,173,587
Total gastos de operación y otros ingresos y gastos:	508,352	375,085	149,452	1,032,889
Utilidad neta	\$ 526,967	\$ 387,325	\$ 211,182	\$ 1,125,474

9. Partes relacionadas

Cuentas por pagar partes relacionadas

El saldo por pagar a partes relacionadas se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Honorarios de administración de propiedades	\$ 15,534	14,366
Comisión por administración de activos	409	1,511
Total de cuentas por pagar partes relacionadas	\$ 15,943	15,877

Transacciones con partes relacionadas

FIBRAPL está obligada a pagar una tarifa de incentivo equivalente al 10.0% de los rendimientos totales acumulativos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual de 9.0%, que se mide anualmente. Como se menciona en la Nota 4, el portafolio de TERRA es administrado por un tercero hasta el 31 de diciembre de 2024.

Las operaciones con partes relacionadas se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Comisión por administración de activos	\$ 192,900	\$ 133,809	\$ 518,467	\$ 396,703
Honorarios de administración de propiedades	\$ 47,174	\$ 39,256	\$ 132,324	\$ 114,683
Comisiones por arrendamiento	\$ 1,992	\$ 19,429	\$ 27,228	\$ 42,583
Comisión por desarrollo	\$ 4,126	\$ 1,720	\$ 12,189	\$ 14,958
Cuota por mantenimiento	\$ 2,055	\$ 1,693	\$ 6,815	\$ 5,743
Cuota por incentivo	\$ -	\$ -	\$ 716,392	\$ 1,028,451

10. Deuda

La siguiente tabla muestra la deuda de FIBRAPL, expresada en dólares estadounidenses:

en miles	Fecha de vencimiento ⁽²⁾	Tasa	Al 30 de septiembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023		
			Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	
Senior Notes (No garantizado) ⁽¹⁾	julio de 2029	4.96%	\$ 500,000	\$ 9,834,850	N/A	\$ -	\$ -
Green bond (No garantizado)	noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,376,138	4.12%	375,000	6,335,063
Private Placement (No garantizado)	julio de 2039	3.48% ⁽³⁾	300,000	5,900,910	3.48% ⁽³⁾	300,000	5,068,050
Green bond (No garantizado)	abril de 2031	3.73%	70,000	1,376,879	3.73%	70,000	1,182,545
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	diciembre de 2026	5.18% ⁽³⁾	65,219	1,282,838	5.18% ⁽³⁾	66,714	1,127,033
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Garantizado)	febrero de 2026	4.67%	51,643	1,015,802	4.67%	52,540	887,584
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Garantizado)	febrero de 2026	4.67%	51,643	1,015,802	4.67%	52,540	887,584
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Term Loan (No garantizado) ⁽¹⁾	julio de 2027	3 meses SOFR (4.59%) + 1.65% ⁽³⁾	200,000	3,933,940	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – New Revolver (No garantizado) ⁽¹⁾	julio de 2026	3 meses SOFR (4.59%) + 1.45%	131,200	2,580,665	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Revolver (No garantizado) ⁽¹⁾	julio de 2025	3 meses SOFR (4.46%) + 1.45%	67,000	1,317,870	N/A	-	-
Metropolitan Life Insurance Company (Promissory Note) (Garantizado) ⁽¹⁾	febrero de 2027	4.75%	150,000	2,950,455	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	diciembre de 2024	SOFR (4.96%)+ 0.80%	100,000	1,966,970	N/A	-	-
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado)	diciembre de 2024	SOFR (4.96%)+ 0.90%	50,000	983,485	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Promissory Note) (No garantizado) ⁽¹⁾	diciembre de 2024	1 mes SOFR (4.96%)+ 0.95%	50,000	983,485	N/A	-	-
			Total	2,161,705	42,520,089	916,794	15,487,859
Intereses por pagar de la deuda			18,931	372,368		6,613	111,709
Prima neta			(10,877)	(213,946)		2,664	45,004
Costos de emisión de deuda			(5,584)	(109,829)		(6,470)	(109,282)
			Total de deuda	2,164,175	42,568,682	919,601	15,535,290
Menos: Porción circulante de la deuda			281,366	5,534,385		3,683	62,219
Deuda a largo plazo			\$ 1,882,809	\$ 37,034,297		\$ 915,918	\$ 15,473,071

(1) Deuda registrada en la adquisición de TERRA. Ver nota 4.

(2) 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.

(3) Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos bajo este préstamo.

FIBRAPL tiene una línea de crédito revolvente no garantizada con un sindicato de nueve bancos ("Línea de Crédito"). FIBRAPL tiene la opción de incrementar la Línea de Crédito hasta \$500.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación del prestamista. La Línea de Crédito tiene un vencimiento inicial el 27 de abril de 2026, con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujeto al pago de una comisión de prórroga. Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL no tiene ningún saldo pendiente en la Línea de Crédito.

Los préstamos a plazo y revolvente de BBVA son deudas de TERRA. Terra tiene una línea de crédito sindicada sostenible no garantizada de \$500.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, que consta de los dos tramos siguientes (i) un crédito a plazo por \$200.0 millones de dólares estadounidenses y (ii) una línea de crédito revolvente por \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como único organizador líder y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Rendimiento (KPI) relacionado con la "Certificación de Edificios Verdes", (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos básicos relacionados con la consecución del KPI, y (3) pago del principal al vencimiento. El 8 de octubre de 2024, TERRA decidió reducir los Compromisos por un monto principal agregado de 131.2 millones de dólares estadounidenses a 100.0 millones de dólares estadounidenses, con efecto a partir del 10 de octubre de 2024.

El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL asumió un nuevo pagaré con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (no garantizado) por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,997.0 millones de pesos mexicanos). El pagaré devenga intereses sobre la tasa SOFR más 80 bps, el cual tiene fecha de vencimiento el 20 de diciembre de 2024.

El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL asumió un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (no garantizado) por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses (\$983.5 millones de pesos mexicanos). El pagaré devenga intereses sobre la tasa SOFR más 90 bps, el cual tiene fecha de vencimiento el 19 de diciembre de 2024.

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRAPL y TERRA cumplían con todas estas obligaciones.

11. Capital

Al 30 de septiembre de 2024, el total de CBFIs en circulación fue de 1,537,049,366.

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL emitió 217,092,999 CBFIs en relación con la oferta pública de adquisición de TERRA. Ver nota 4.

Reserva para recompra de CBFIs

FIBRAPL ha registrado una reserva para recompra de CBFIs por \$5.0 millones de pesos mexicanos (\$212.9 miles de dólares estadounidenses) para cumplir con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de empresas públicas y otros participantes en las Comisiones de Valores de México.

Dividendos

FIBRAPL distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFi

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024					
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo		En CBFIs		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi		
17-enero-2024	1-febrero-2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2.0428	\$ 0.1183
22-febrero-2024	6-marzo-2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
17-abril-2024	2-mayo-2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
7-agosto-2024	20-agosto-2024	1,049.5	54.2	-	-	0.6828	0.0352
Total distribuciones		\$ 2,665.4	\$ 149.3	\$ 1,955.8	\$ 113.5		

En millones, excepto por CBFi

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023					
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo		En CBFIs		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi		
18-enero-2023	26-enero-2023	\$ 572.2	\$ 30.5	\$ -	\$ -	\$ 0.5600	\$ 0.0299
24-febrero-2023	9-marzo-2023	868.6	47.2	-	-	0.8500	0.0462
19-julio-2023	28-julio-2023	543.0	32.3	-	-	0.4768	0.0284
Total distribuciones		\$ 1,983.8	\$ 110.0	\$ -	\$ -		

Oferta de derechos

El 4 de mayo de 2023, FIBRAPL emitió 105,000,000 CBFIs a \$59.00 pesos mexicanos por certificado a través de una oferta pública. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs y (b) una oferta internacional concurrente de CBFIs a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en transacciones exentas de registro en virtud de la misma.

En relación con este precio de oferta, el 11 de mayo de 2023, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para comprar 12,049,735 CBFIs adicionales al mismo precio de oferta por CBFi.

Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$6,904.0 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión.

El 6 de marzo de 2024, FIBRAPL emitió 120,000,000 de CBFIs a \$70.00 pesos mexicanos por certificado mediante un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs y (b) una oferta internacional concurrente de CBFIs a compradores institucionales calificados, según se definen en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en operaciones exentas de registro conforme a la misma. En relación con esta oferta, el 7 de marzo de 2024, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para adquirir 18,000,000 de CBFIs adicionales al mismo precio de oferta por CBFi. Los recursos obtenidos de la oferta de suscripción ascendieron a \$9,660.0 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión.

Cuota de incentivo anual

El 5 de junio de 2023, FIBRAPL registró \$1,028.5 millones de pesos mexicanos con base en la cuota de incentivo anual. El pago de la cuota de incentivo en CBFIs fue aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores el 3 de julio de 2023, por 16.4 millones de CBFIs.

El 4 de junio de 2024, FIBRAPL provisionó \$716.4 millones de pesos mexicanos con base en la cuota de incentivo anual, aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores el 4 de septiembre de 2024. FIBRAPL emitirá los certificados durante el 4T de 2024.

12. Intereses minoritarios

Con la adquisición de TERRA, FIBRAPL registró una participación minoritaria por la propiedad de terceros. La siguiente tabla resume la información financiera de TERRA:

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024	
Propiedad de TERRA por parte de terceros		22.87%
Activo		
Propiedades de inversión	\$	60,617,858
Otros activos		3,728,515
Total activo		64,346,373
Pasivo	\$	22,584,184
Capital		41,762,189
Total de pasivo y capital		64,346,373
Capital atribuible a IM	\$	9,551,013

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales en miles de pesos mexicanos	Por el periodo del 6 de agosto al 30 de septiembre de	
	2024	
Ingresos:	\$	734,906
Ingresos		734,906
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:		5,757,169
Gastos de operación y otros gastos		5,757,169
Utilidad neta	\$	6,492,075
Otros ingresos integrales:	\$	802,305
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		802,305
Utilidad integral:	\$	802,305
Utilidad neta atribuible a IM	\$	68,535
Utilidad integral atribuible a IM	\$	132,193

13. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Gastos por intereses	\$ 377,991	\$ 161,493	700,838	505,532
Comisión por no utilización en la línea de crédito	7,744	5,238	18,276	20,617
Amortización de costo financiero diferido	5,593	4,954	15,690	19,010
Amortización de prima neta	(4,181)	(3,755)	(11,783)	(11,800)
Costos financieros	\$ 387,147	\$ 167,930	723,021	533,359

14. Utilidad por CBFi

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

en miles	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Utilidad neta del periodo	\$ 9,359,629	\$ 6,987,969	\$ 17,794,808	\$ 11,441,292
Número promedio ponderado de CBFis	1,453,013	1,138,919	1,327,062	1,085,489
Utilidad básica y diluida por CBFi	\$ 6.44	\$ 6.14	\$ 13.41	\$ 10.54

15. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. Cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar se consideran instrumentos financieros a corto plazo, ya que su valor en libros se aproxima a su valor razonable:

	Al 30 de septiembre de 2024				
	Saldo en libros	Valor razonable			Total
en miles de pesos mexicanos	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 145,170,872	\$ -	\$ -	\$ 145,170,872	\$ 145,170,872
Otras propiedades de inversión	27,606,357	-	-	27,606,357	27,606,357
Opciones de tipo de cambio	144,801	-	144,801	-	144,801
	\$ 172,922,030	\$ -	\$ 144,801	\$ 172,777,229	\$ 172,922,030
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,165,081	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	388,035	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	11,179	-	-	-	-
	\$ 1,564,295	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar	\$ 757,445	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	15,943	-	-	-	-
Depósitos en garantía	943,912	-	-	-	-
Deuda	42,568,682	-	40,883,934	-	40,883,934
	\$ 44,285,982	\$ -	\$ 40,883,934	\$ -	\$ 40,883,934

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023				
	Saldo en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 83,406,806	\$ -	\$ -	\$ 83,406,806	\$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	58,658	-	-	58,658	58,658
Opciones de tipo de cambio	39,112	-	39,112	-	39,112
	\$ 83,504,576	\$ -	\$ 39,112	\$ 83,465,464	\$ 83,504,576
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	\$ 3,322,815	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	100,528	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	9,504	-	-	-	-
	\$ 3,432,847	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar	\$ 166,482	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	15,877	-	-	-	-
Deuda	15,535,290	-	13,486,612	-	13,486,612
	\$ 15,717,649	\$ -	\$ 13,486,612	\$ -	\$ 13,486,612

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

16. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el negocio, la cual incluye información agregada por segmentos. Los activos, pasivos y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presentan al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente. FIBRAPL opera en seis mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables y mercados adicionales no estratégicos que se incluyen en Otras propiedades de inversión (ver nota 7), incorporados en "Otros mercados", bajo IFRS 8. La siguiente información muestra la conciliación de ingresos y gastos por mercado para llegar a la utilidad neta de operación, incluyendo los diferentes conceptos para llegar a la Utilidad neta.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados (*)	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$ 696,514	\$ 204,313	\$ 224,098	\$ 244,801	\$ 164,869	\$ 252,979	\$ 328,740	\$ 2,116,314
Recuperación de gastos por arrendamiento	70,095	13,782	24,997	23,861	16,379	31,173	16,855	197,142
Otros ingresos por arrendamiento	10,090	2,996	2,910	3,780	(4,108)	7,365	7,459	30,492
	776,699	221,091	252,005	272,442	177,140	291,517	353,054	2,343,948
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(63,058)	(20,804)	(17,662)	(20,301)	(12,802)	(17,144)	(14,743)	(166,514)
Servicios públicos	(7,575)	1,135	(3,043)	(2,343)	(461)	(8,752)	(1,035)	(22,074)
Honorarios de administración de propiedades	(19,651)	(4,081)	(2,973)	(6,798)	(5,432)	(4,522)	(5,803)	(49,260)
Impuesto predial	(17,685)	(2,674)	(3,002)	(5,371)	(3,906)	(11,337)	(5,104)	(49,079)
Gastos de operación no recuperables	(34,828)	(4,327)	(4,515)	(6,989)	(852)	(29,749)	4,496	(76,764)
Utilidad neta de operación, por segmento	\$ 633,902	\$ 190,340	\$ 220,810	\$ 230,640	\$ 153,687	\$ 220,013	\$ 330,865	\$ 1,980,257

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$ 526,131	\$ 155,383	\$ 154,730	\$ 180,287	\$ 116,204	\$ 84,967	\$ 803	\$ 1,218,505
Recuperación de gastos por arrendamiento	51,292	10,036	19,278	15,479	12,241	13,911	55	122,292
Otros ingresos por arrendamiento	6,082	2,485	7,601	3,212	5,276	412	53	25,121
	583,505	167,904	181,609	198,978	133,721	99,290	911	1,365,918
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(45,515)	(10,197)	(10,880)	(15,385)	(13,063)	(14,030)	(48)	(109,118)
Servicios públicos	(5,266)	(686)	(2,122)	(1,352)	(349)	(843)	-	(10,618)
Honorarios de administración de propiedades	(17,440)	(3,521)	(5,646)	(5,299)	(4,265)	(3,060)	(25)	(39,256)
Impuesto predial	(14,329)	(2,871)	(1,345)	(4,233)	(3,991)	(3,373)	(33)	(30,175)
Gastos de operación no recuperables	(8,535)	(598)	(1,273)	(2,713)	(2,189)	(1,831)	-	(17,139)
Utilidad neta de operación, por segmento	\$ 492,420	\$ 150,031	\$ 160,343	\$ 169,996	\$ 109,864	\$ 76,153	\$ 805	\$ 1,159,612

Conciliación de utilidad bruta a utilidad neta:

	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023
Utilidad bruta	\$ 1,980,257	\$ 1,159,612
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7,915,668	6,060,510
Comisión por administración de activos	(248,521)	(133,809)
Honorarios profesionales	(70,137)	(15,132)
Ingresos por intereses	78,400	109,111
Costos financieros	(387,147)	(167,930)
Utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	38,633	9,115
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(10,406)	(9,138)
Pérdida cambiaria, neta	(349,834)	(17,321)
Otros gastos generales y administrativos	(81,486)	(7,049)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	562,737	-
Utilidad neta	\$ 9,428,164	\$ 6,987,969

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados (*)	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,822,850	\$ 513,747	\$ 602,426	\$ 605,522	\$ 429,063	\$ 491,800	\$ 330,262	\$ 4,795,670
Recuperación de gastos por arrendamiento	178,936	38,333	66,606	63,695	46,410	58,520	16,962	469,462
Otros ingresos por arrendamiento	38,718	9,156	9,265	10,688	12,896	18,482	3,812	103,017
	2,040,504	561,236	678,297	679,905	488,369	568,802	351,036	5,368,149
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(145,522)	(49,968)	(47,029)	(52,354)	(34,402)	(42,817)	(14,655)	(386,747)
Servicios públicos	(30,144)	(4,001)	(9,101)	(5,963)	(1,511)	(10,006)	(1,035)	(61,761)
Honorarios de administración de propiedades	(55,858)	(11,505)	(19,940)	(18,481)	(14,768)	(11,862)	(1,996)	(134,410)
Impuesto predial	(47,173)	(7,287)	(3,634)	(15,407)	(10,934)	(23,155)	(6,837)	(114,427)
Gastos de operación no recuperables	(42,812)	(9,016)	(3,996)	(12,422)	(3,028)	(31,952)	3,456	(99,770)
Utilidad neta de operación, por segmento	\$ 1,718,995	\$ 479,459	\$ 594,597	\$ 575,278	\$ 423,726	\$ 449,010	\$ 329,969	\$ 4,571,034

(*) Los otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas en Chihuahua y Saltillo, estos 'otros mercados' individualmente no superan el 10% del valor total del portafolio de propiedades de inversión.

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,589,814	\$ 463,940	\$ 472,328	\$ 538,607	\$ 362,984	\$ 261,734	\$ 2,388	\$ 3,691,795
Recuperación de gastos por arrendamiento	161,322	35,017	59,969	45,333	38,294	42,820	167	382,922
Otros ingresos por arrendamiento	14,685	6,880	17,417	9,453	17,749	1,515	171	67,870
	1,765,821	505,837	549,714	593,393	419,027	306,069	2,726	4,142,587
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(121,917)	(34,505)	(32,921)	(39,635)	(34,811)	(34,545)	(97)	(298,431)
Servicios públicos	(15,399)	(2,899)	(5,558)	(4,235)	(1,125)	(2,118)	-	(31,334)
Honorarios de administración de propiedades	(47,656)	(11,892)	(16,047)	(15,429)	(13,375)	(10,218)	(66)	(114,683)
Impuesto predial	(42,989)	(8,659)	(3,993)	(12,219)	(11,779)	(10,315)	(99)	(90,053)
Gastos de operación no recuperables	(19,124)	(5,231)	(3,238)	(4,568)	(5,147)	(5,546)	-	(42,854)
Utilidad neta de operación, por segmento	\$ 1,518,736	\$ 442,651	\$ 487,957	\$ 517,307	\$ 352,790	\$ 243,327	\$ 2,464	\$ 3,565,232

Conciliación de utilidad bruta a utilidad neta:

	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2024	2023
Utilidad bruta	\$ 4,571,034	\$ 3,565,232
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	14,980,936	9,713,531
Comisión por administración de activos	(574,088)	(396,703)
Cuota por incentivo	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales	(109,405)	(57,551)
Ingresos por intereses	316,802	210,383
Costos financieros	(723,021)	(533,359)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	(19,067)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	86,262	(37,058)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(26,073)	(21,280)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(395,455)	65,056
Otros gastos generales y administrativos	(109,994)	(19,441)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	562,737	-
Utilidad neta	\$ 17,863,343	\$ 11,441,292

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024								Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 12,652,448	\$ 2,673,348	\$ 3,275,753	\$ 3,988,503	\$ 1,956,191	\$ 4,482,725	\$ -	\$ -	\$ 29,028,968
Edificios	50,635,822	10,693,393	13,103,010	15,954,015	7,824,765	17,930,899	-	-	116,141,904
Propiedades de inversión	\$ 63,288,270	\$ 13,366,741	\$ 16,378,763	\$ 19,942,518	\$ 9,780,956	\$ 22,413,624	\$ -	\$ -	\$ 145,170,872
Otras propiedades de inversión	\$ 69,603	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,536,754	\$ -	\$ 27,606,357
Deuda	\$ 472,744	\$ 1,028,365	\$ 1,191,375	\$ 692,100	\$ -	\$ -	\$ 2,950,455	\$ 36,233,643	\$ 42,568,682

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023								Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	
Propiedades de inversión:									
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
Propiedades de inversión	\$ 35,355,188	\$ 8,151,029	\$ 11,352,432	\$ 13,081,313	\$ 7,072,464	\$ 8,394,380	\$ -	\$ -	\$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	\$ 58,658	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58,658
Deuda	\$ 405,867	\$ 889,798	\$ 1,022,836	\$ 611,191	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,605,598	\$ 15,535,290

17. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2024.

18. Eventos subsecuentes

El 9 de octubre de 2024, TERRA obtuvo un préstamo por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,935.3 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Scotiabank Inverlat, S. A. Este monto se utilizará para reducir el crédito revolviente con BBVA.

El 9 de octubre de 2024, FIBRAPL adquirió una propiedad de logística Clase A, ubicada en Tijuana con un área arrendable de 410,682 pies cuadrados por \$61.8 millones de dólares estadounidenses (\$1,196.0 millones de pesos mexicanos). En relación con esta adquisición, FIBRAPL obtuvo un préstamo por \$60.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,152.8 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank, N. A.

El 21 de octubre de 2024, FIBRAPL obtuvo un préstamo por \$35.0 millones de dólares estadounidenses (\$694.1 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank, N. A. Este monto se utilizará para pagar los dividendos distribuidos en efectivo a los tenedores de CBFIs.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 29 de octubre de 2024, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Alamar Industrial Park #3, Tijuana, México

TERCER TRIMESTRE 2024

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

La moneda funcional de FIBRA Prologis es el dólar estadounidense, por lo que la administración de FIBRA Prologis ha elegido presentar información comparativa en dólares estadounidenses reales en su paquete financiero complementario con base en las siguientes políticas:

- A. Operaciones en monedas diferentes a dólares estadounidenses (pesos mexicanos) están reconocidas a los tipos de cambio efectivos el día de la transacción.
- B. El capital está valuado a tipos de cambio históricos.
- C. Al final del periodo de cada reporte, las partidas monetarias denominadas en pesos mexicanos son reconvertidas a dólares estadounidenses al tipo de cambio de esa fecha.
- D. Las partidas no monetarias denominadas en pesos mexicanos registradas a valor razonable son reconvertidas al tipo de cambio de la fecha en que el valor razonable fue determinado.
- E. Las diferencias de conversión sobre partidas monetarias están reconocidas en ganancias o pérdidas del periodo en el que se originaron.



Del Norte Ind Ctr #2, Reynosa, México

Tabla de Contenido

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 9 2024 Guía

Información Financiera

- 10 Estado Intermedio Consolidado Condensado de Posición Financiera
- 11 Estado Intermedio Consolidado Condensado de Resultados Integrales
- 12 Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

Resumen Operativo

- 13 Indicadores Operativos
- 15 Portafolio Operativo
- 17 Información de Clientes

Uso de Capital

- 18 Adquisiciones

Capitalización

- 19 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

- 21 Plataforma Mundial
- 22 Relación de Clientes Globales de Prologis
- 23 Proyección de Crecimiento Externo Identificado

Notas y Definiciones

- 24 Notas y Definiciones ^(A)



Centro Industrial Juarez #2, Juárez, México

Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2024, FIBRA Prologis era dueño de 514^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados principales industriales en México, sumando un total de 89.5 millones de pies cuadrados (8.3 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) junto con 165 edificios que sumaban 24.0 millones de pies cuadrados (2.2 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos.

El 6 de agosto de 2024, FIBRA Prologis completó una oferta pública que resultó en la adquisición del 77.13% de los CBFIs en circulación de FIBRA Terrafina (“Terrafina”) mediante la emisión de capital y el pago de efectivo. Los resultados de FIBRA Prologis incluyen la consolidación de Terrafina, con 22.87% de participación no controladora, a partir de esa fecha. Dado que Terrafina es administrada por un tercero, cualquier métrica operativa se incluye e identifica por separado a lo largo de este documento.

PRESENCIA EN MERCADOS

98.1%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES^(C)

ABR

65.0 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR

25.9 MPC

Ocupación

97.0%

MERCADOS DE CONSUMO

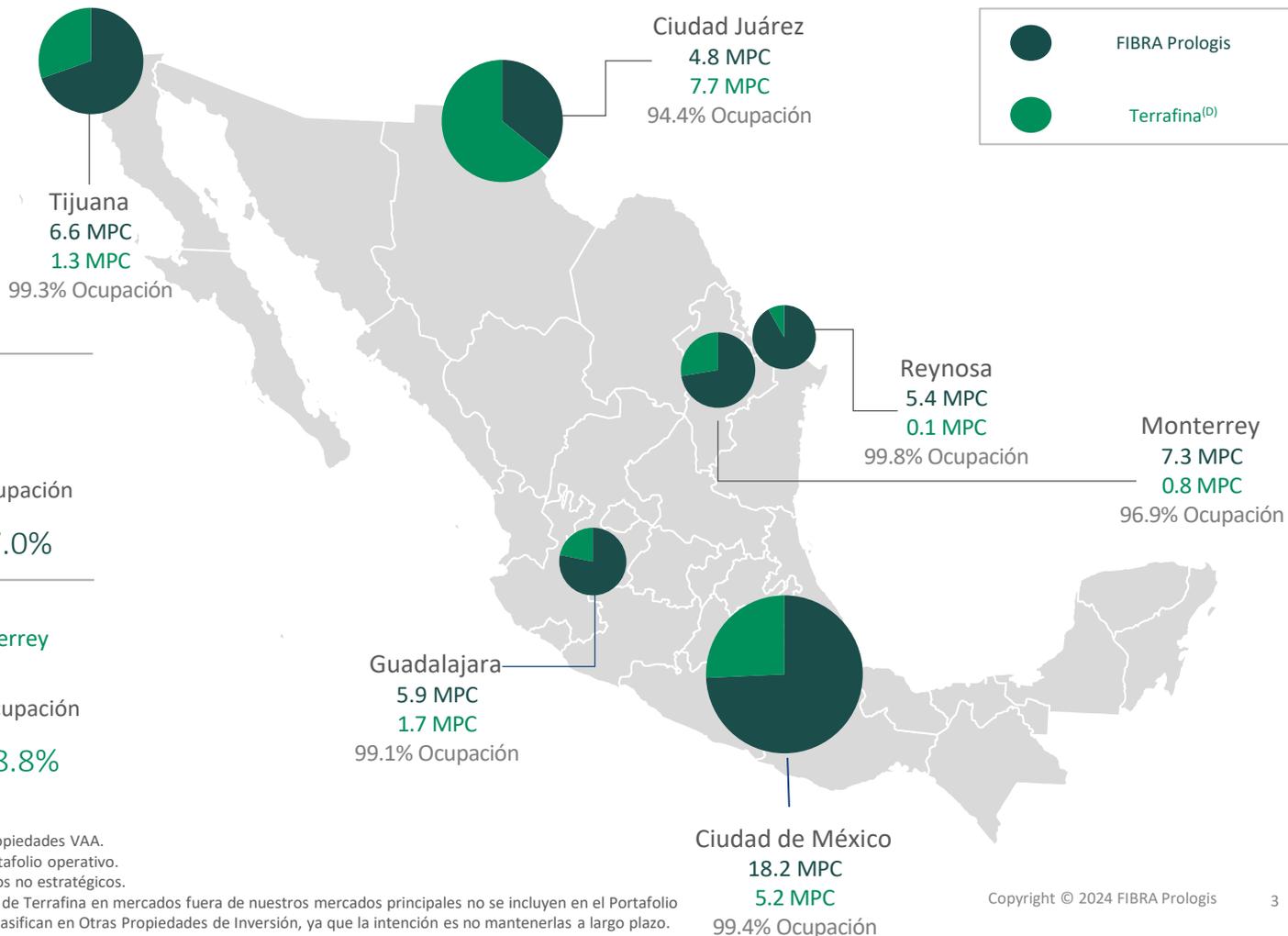
Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

ABR

39.1 MPC

Ocupación

98.8%



A. Incluye cinco propiedades VAA.

B. Únicamente portafolio operativo.

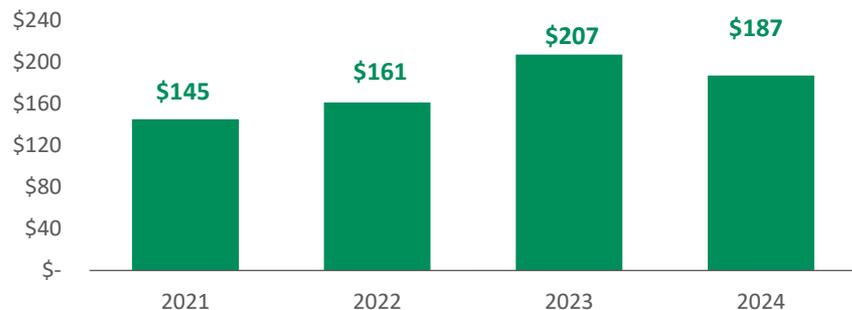
C. No incluye activos no estratégicos.

D. Las propiedades de Terrafina en mercados fuera de nuestros mercados principales no se incluyen en el Portafolio Operativo y se clasifican en Otras Propiedades de Inversión, ya que la intención es no mantenerlas a largo plazo.

Perfil Corporativo ^(A)

FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



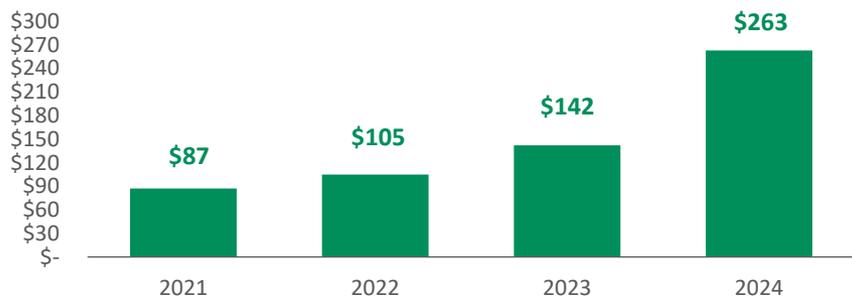
AFFO

(en millones de US\$)



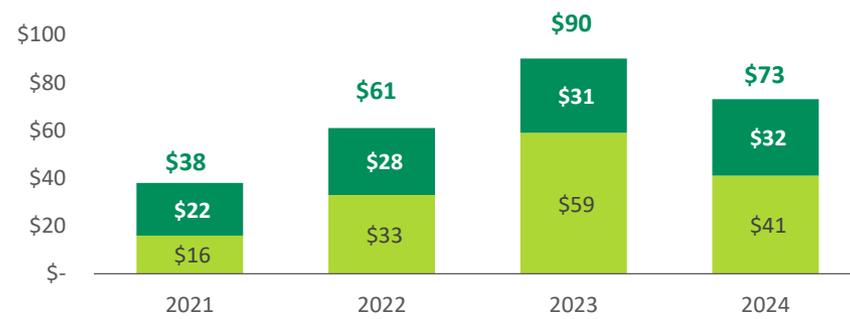
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



■ Comisión por incentivo pagada en CBFIs^(B) ■ Comisión por administración de activos

Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

	Por los tres meses terminados al									
	30 de septiembre de 2024 ^(A)		30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Ingresos	2,343,948	122,289	1,511,958	89,737	1,512,243	88,507	1,463,753	83,121	1,365,918	81,004
Utilidad bruta	1,980,257	103,351	1,285,819	76,574	1,304,958	76,297	1,237,469	70,339	1,159,612	69,128
Utilidad neta atribuible a FIBRAPL	9,359,629	497,446	1,025,551	62,092	7,409,628	423,125	3,590,664	204,091	6,987,969	410,980
AMEFIBRA FFO ^(C)	1,219,917	63,819	1,071,972	64,049	1,017,163	59,414	952,547	54,132	939,024	56,310
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(C)	1,212,315	63,432	1,070,699	63,976	1,015,941	59,342	951,308	54,061	937,825	56,239
AFFO ^(C)	1,050,360	51,997	929,719	55,735	846,291	49,500	744,661	42,245	760,421	45,820
EBITDA ajustada	1,954,708	101,430	1,090,535	65,207	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245	1,105,755	66,122
Utilidad neta por CBFi	6.4415	0.3424	0.7770	0.0470	6.1383	0.3505	3.1136	0.1770	6.1356	0.3609
AMEFIBRA FFO ^(C) por CBFi	0.8396	0.0439	0.8121	0.0485	0.8426	0.0492	0.8260	0.0469	0.8245	0.0494
FFO, como lo define FIBRA ^(C) Prologis por CBFi	0.8343	0.0437	0.8112	0.0485	0.8416	0.0492	0.8249	0.0469	0.8234	0.0494

A. Como se señaló anteriormente, FIBRA Prologis adquirió el 77.13% de los CBFi en circulación de Terrafina el 6 de agosto de 2024 y comenzó a consolidar a partir de esa fecha.

B. Los dólares estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros, el dólar estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

C. Para obtener una definición completa de AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis y AFFO consulte la página 27 en la sección de Notas y Definiciones.

Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	30 de septiembre de 2024		30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Comisión por administración de activos pagada a Prologis	(192,900)	(10,064)	(168,406)	(9,828)	(157,161)	(9,245)	(154,288)	(8,753)	(133,809)	(7,853)
Comisión por administración de activos pagada a PGIM ^(A)	(55,621)	(2,817)	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisiones por administración de propiedades	(47,174)	(2,412)	(43,753)	(2,517)	(41,397)	(2,452)	(41,292)	(2,373)	(39,256)	(2,269)
Comisiones por arrendamiento	(1,992)	(107)	(4,313)	(254)	(20,923)	(1,233)	(8,211)	(468)	(19,429)	(1,137)
Comisiones por desarrollo	(4,126)	(228)	(3,062)	(177)	(5,001)	(295)	(2,744)	(157)	(1,720)	(100)
Cuota por incentivos	-	-	(716,392)	(40,626)	-	-	-	-	-	-

TABLA DE COMISIÓN

	Tipo de Comisión	Cálculo	Frecuencia de Pago
Comisiones Operativas	Administración de Propiedades	3% x ingresos recaudados	Mensual
	Comisiones por Arrendamiento <i>Solo cuando no hay intermediarios</i>	Nuevos contratos: 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor de contrato por > 10 años Renovaciones: 50% del calendario del nuevo contrato ^(C)	1/2 al cierre 1/2 al momento de la ocupación
	Comisiones por Construcción Comisiones por Desarrollo	4% x mejoras a la propiedad, del cliente y los costos de construcción	Al termino del proyecto
Comisiones Administrativas	Administración de Activos ^{(A) (D)}	0.75% anual x hasta \$5,000 millones del valor del activo valuado 0.60% anual x incremento por encima de \$5,000 millones del valor del activo valuado.	Trimestral
	Cuota por Incentivos	Tasa crítica	9%
		Cuota máxima	Sí
		Comisión	10%
		Moneda	100% en CBF1's ^(E)
	Tasa de bloqueo	6 meses	Anual en el aniversario de la IPO ^(F)

A. Terraflina paga comisiones de administración de activos a PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V., filial de PGIM Real Estate ("PGIM"), el administrador tercero. PGIM seguirá siendo el gestor hasta el 31 de diciembre de 2024. El cálculo de las comisiones no se incluye en este resumen.

B. Los dólares estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros, el dólar estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

C. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.

D. Entrada en vigor 1 de marzo de 2024, la anterior comisión de Administración de Activos era del 0.75% anual x valor del activo valuado.

E. Aprobado por los tenedores.

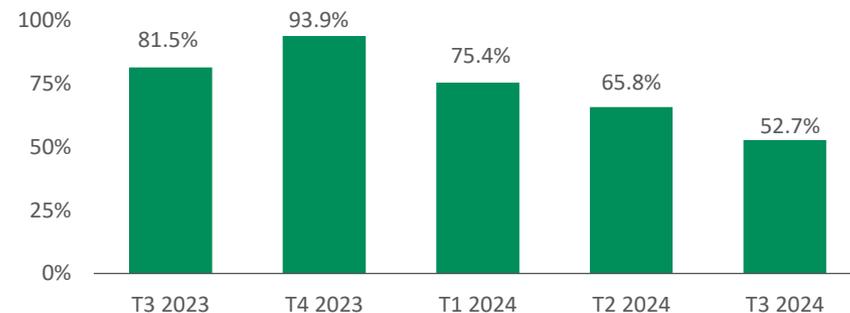
F. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

Desempeño Operativo (excluyendo Terrafina)

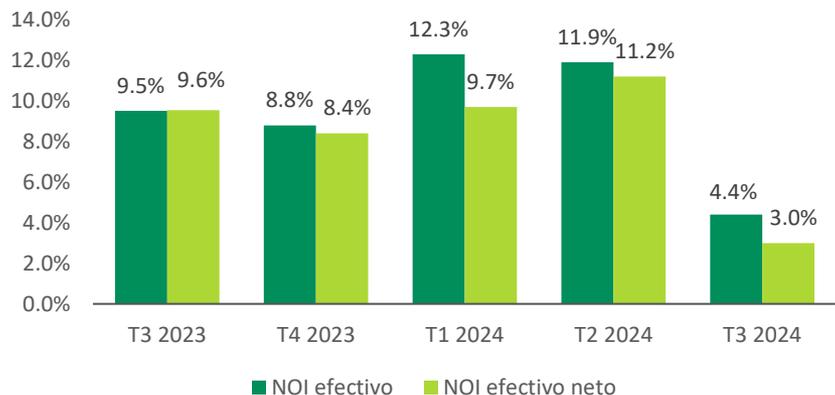
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



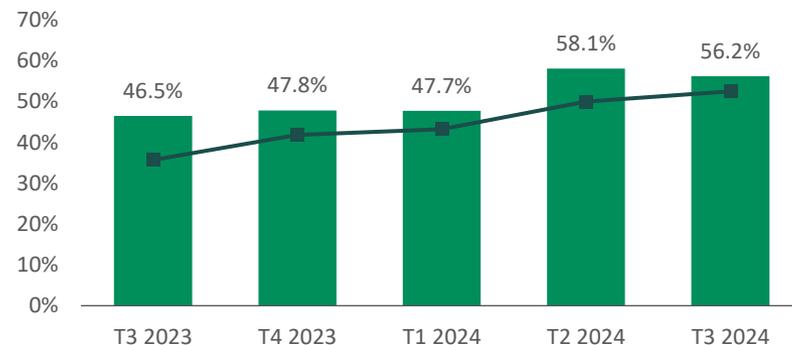
RETENCIÓN DE CLIENTES



CAMBIO EN NOI EN MISMAS PROPIEDADES SOBRE EL AÑO ANTERIOR (A)

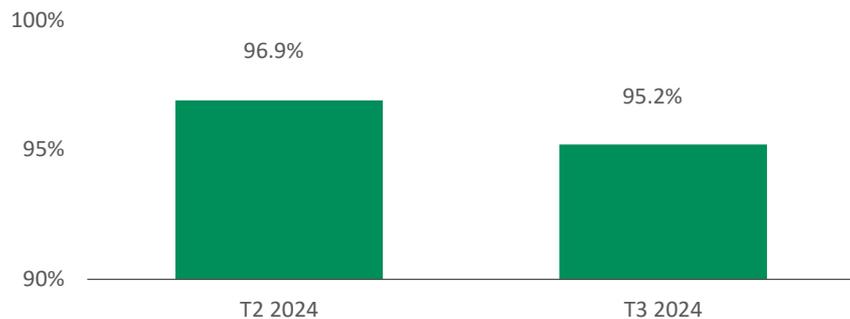


CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA

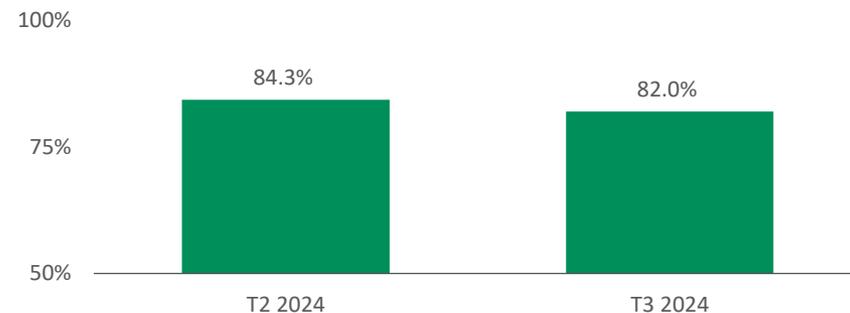


	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Total Trimestral	46.5%	47.8%	47.7%	58.1%	56.2%
Promedio Ponderado Últimos Cuatro Periodos	35.7%	41.8%	43.2%	50.0%	52.5%

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



RETENCIÓN DE CLIENTES



en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

FX = Ps. \$20.0 por US\$1.00

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(B)	\$	0.1900	\$	0.1950
Operaciones				
Ocupación al final del año		97.5%		98.5%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		8.5%		9.5%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	250,000	\$	350,000
Disposición de edificios	\$	-	\$	50,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(C) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	50,000	\$	55,000
Distribución por CBFi del año completo 2024 (dólares estadounidenses)	\$	0.1410	\$	0.1410

- A. Como se señaló anteriormente, FIBRA Prologis adquirió el 77.13% de los CBFIs en circulación de Terrafina el 6 de agosto de 2024 y comenzó a consolidar a partir de esa fecha.
- B. La guía de FFO (modificado por FIBRA Prologis) excluye el impacto de movimientos en Pesos Mexicanos ya que la moneda funcional de FIBRA Prologis es el dólar estadounidense.
- C. Gastos de administración excluye comisión por incentivo.

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera ^(A)

3T 2024 Información Suplementaria

en miles	30 de septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo:				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,165,081	59,235	3,322,815	196,692
Cuentas por cobrar	388,035	19,727	100,528	5,950
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	1,176,607	60,045	678,406	40,158
Pagos anticipados	112,995	6,651	4,586	270
Opciones de tipo de cambio	9,894	503	2,409	143
	2,852,612	146,161	4,108,744	243,213
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	145,170,872	7,380,434	83,406,806	4,937,213
Otras propiedades de inversión	27,606,357	1,403,497	58,658	3,472
Inversiones a través del método de participación	2,394,914	121,757	-	-
Opciones de tipo de cambio	134,907	6,859	36,703	2,172
Otros activos	74,838	3,804	9,569	566
	175,381,888	8,916,351	83,511,736	4,943,423
Total activo	178,234,500	9,062,512	87,620,480	5,186,636
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	757,445	38,509	166,482	9,855
Rentas diferidas	42,945	2,184	49,451	2,927
Partes relacionadas	15,943	807	15,877	940
Porción circulante de la deuda	5,534,385	281,366	62,219	3,683
	6,350,718	322,866	294,029	17,405
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	37,034,297	1,882,810	15,473,071	915,918
Depósitos en garantía	943,912	47,989	378,360	22,397
	37,978,209	1,930,799	15,851,431	938,315
Total pasivo	44,328,927	2,253,665	16,145,460	955,720
Capital:				
Tenedores de CBFi	76,426,667	4,906,880	38,885,136	2,272,028
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas	47,927,893	1,416,273	32,589,884	1,958,888
Capital atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRAPL	124,354,560	6,323,153	71,475,020	4,230,916
Intereses no controladores	9,551,013	485,694	-	-
Total de capital contable	133,905,573	6,808,847	71,475,020	4,230,916
Total de pasivo y capital contable	178,234,500	9,062,512	87,620,480	5,186,636

en miles de US\$	30 de septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	8,783,931	5,794,750	4,940,685	3,296,964

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales (A)

3T 2024 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	2,116,314	110,354	1,218,505	72,227	4,795,670	268,141	3,691,795	206,425
Recuperación de gastos por arrendamiento	197,142	10,283	122,292	7,246	469,462	26,359	382,922	21,391
Otros ingresos por arrendamiento	30,492	1,652	25,121	1,531	103,017	6,033	67,870	3,690
	2,343,948	122,289	1,365,918	81,004	5,368,149	300,533	4,142,587	231,506
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(166,514)	(8,763)	(109,118)	(6,391)	(386,747)	(21,634)	(298,431)	(16,765)
Servicios públicos	(22,074)	(1,137)	(10,618)	(620)	(61,761)	(3,539)	(31,334)	(1,756)
Comisiones por administración de propiedades	(49,260)	(2,518)	(39,256)	(2,269)	(134,410)	(7,487)	(114,683)	(6,503)
Impuesto predial	(49,079)	(2,747)	(30,175)	(1,598)	(114,427)	(6,575)	(90,053)	(4,767)
Gastos de operación no recuperables	(76,764)	(3,773)	(17,139)	(998)	(99,770)	(5,076)	(42,854)	(2,435)
	(363,691)	(18,938)	(206,306)	(11,876)	(797,115)	(44,311)	(577,355)	(32,226)
Utilidad bruta	1,980,257	103,351	1,159,612	69,128	4,571,034	256,222	3,565,232	199,280
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7,915,668	406,218	6,060,510	355,172	14,980,936	809,006	9,713,531	556,073
Comisión por administración de activos	(248,521)	(12,881)	(133,809)	(7,854)	(574,088)	(31,954)	(396,703)	(22,378)
Comisión por incentivo	-	-	-	-	(716,392)	(40,626)	(1,028,451)	(58,747)
Honorarios profesionales	(70,137)	(3,588)	(15,132)	(884)	(109,405)	(5,899)	(57,551)	(3,247)
Ingresos por intereses	78,400	4,132	-	-	316,802	17,947	-	-
Gastos por interés	(369,997)	(19,164)	(161,493)	(9,505)	(692,844)	(37,995)	(505,532)	(28,467)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,813)	(183)	3,755	222	3,789	261	11,800	666
Amortización del costo financiero diferido	(5,593)	(297)	(4,954)	(293)	(15,690)	(886)	(19,010)	(1,067)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	(19,067)	(1,055)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(7,744)	(394)	(5,238)	(307)	(18,276)	(1,001)	(20,617)	(1,170)
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	38,633	1,964	9,115	518	86,262	4,486	(37,058)	(2,086)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(10,406)	(529)	(9,138)	(519)	(26,073)	(1,420)	(21,280)	(1,212)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria no realizada	(342,932)	(1,800)	(19,481)	(949)	(390,898)	(4,585)	69,827	4,093
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(6,902)	(355)	2,160	111	(4,557)	(207)	(4,771)	(280)
Otros gastos generales y administrativos	(81,486)	(4,151)	102,062	6,140	(109,994)	(5,809)	190,942	11,206
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	562,737	28,607	-	-	562,737	28,607	-	-
	7,447,907	397,579	5,828,357	341,852	13,292,309	729,925	7,876,060	452,329
Utilidad neta consolidada	9,428,164	500,930	6,987,969	410,980	17,863,343	986,147	11,441,292	651,609
Utilidad neta atribuible a los tenedores de CBFI del FIBRAPL	9,359,629	497,446	6,987,969	410,980	17,794,808	982,663	11,441,292	651,609
Utilidad neta atribuible a los intereses no controladores	68,535	3,484	-	-	68,535	-	-	-
Utilidad neta consolidada	9,428,164	500,930	6,987,969	410,980	17,863,343	986,147	11,441,292	651,609
Utilidad por CBFI (B)	6.4415	0.3424	6.1356	0.3609	13.4092	0.7405	10.5402	0.6003

Información Financiera

Resultados Integrales al AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis, AFFO y EBITDA (A)

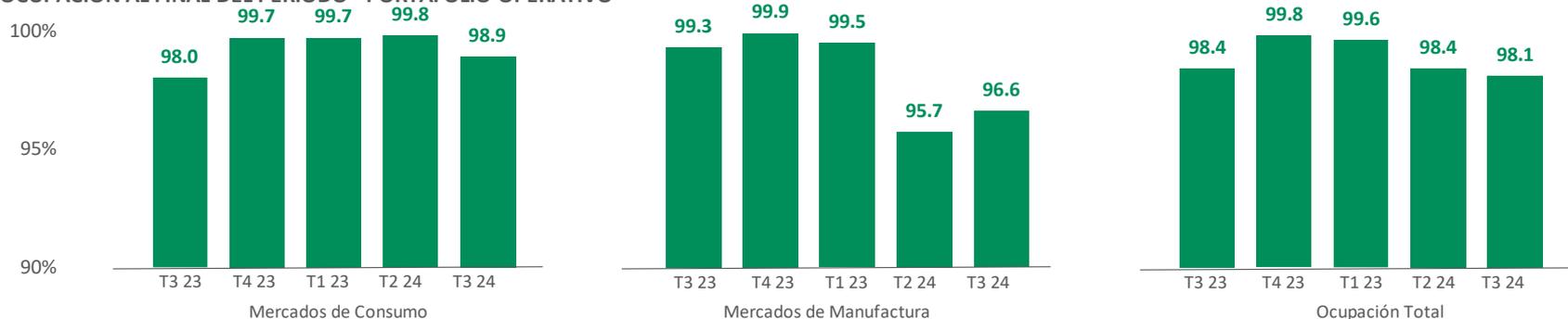
3T 2024 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Cconciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Utilidad neta atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRPL	9,359,629	497,446	6,987,969	410,980	17,794,808	982,663	11,441,292	651,609
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(7,915,668)	(406,218)	(6,060,510)	(355,172)	(14,980,936)	(809,006)	(9,713,531)	(556,073)
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(38,633)	(1,964)	(9,115)	(518)	(86,262)	(4,486)	37,058	2,086
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	342,932	1,800	19,481	949	390,898	4,585	(69,827)	(4,093)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	19,067	1,055
Amortización de costos financieros diferidos	5,593	297	4,954	293	15,690	886	19,010	1,067
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,813	183	(3,755)	(222)	(3,789)	(261)	(11,800)	(666)
Comisión por incentivo pagada en CBFI	-	-	-	-	716,392	40,626	1,028,451	58,747
Ajustes relacionados con intereses no controladores	(6,207)	(320)	-	-	(6,207)	(320)	-	-
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(531,542)	(27,405)	-	-	(531,542)	(27,405)	-	-
AMEFIBRA FFO	1,219,917	63,819	939,024	56,310	3,309,052	187,282	2,749,720	153,732
Amortización de costos financieros diferidos	(5,593)	(297)	(4,954)	(293)	(15,690)	(886)	(19,010)	(1,067)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,813)	(183)	3,755	222	3,789	261	11,800	666
Ajustes relacionados con intereses no controladores	1,804	93	-	-	1,804	93	-	-
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,212,315	63,432	937,825	56,239	3,298,955	186,750	2,742,510	153,331
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(33,161)	(1,706)	(22,399)	(1,330)	(28,001)	(1,276)	(44,005)	(2,551)
Mejoras a las propiedades	(82,117)	(4,367)	(95,472)	(5,603)	(255,234)	(14,533)	(260,736)	(14,674)
Mejoras de los inquilinos	(34,935)	(3,926)	(24,086)	(1,409)	(83,551)	(6,738)	(70,916)	(3,972)
Comisiones por arrendamiento	(35,673)	(2,665)	(36,646)	(2,148)	(131,875)	(8,324)	(96,602)	(5,398)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,813	183	(3,755)	(222)	(3,789)	(261)	(11,800)	(666)
Amortización de costos financieros diferidos	5,593	297	4,954	293	15,690	886	19,010	1,067
Ajustes relacionados con intereses no controladores	14,525	749	-	-	14,525	749	-	-
AFFO	1,050,360	51,997	760,421	45,820	2,826,720	157,253	2,277,461	127,137

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Cconciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
Utilidad neta atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRPL	9,359,629	497,446	6,987,969	410,980	17,794,808	982,663	11,441,292	651,609
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(7,915,668)	(406,218)	(6,060,510)	(355,172)	(14,980,936)	(809,006)	(9,713,531)	(556,073)
Ingresos por intereses	(78,400)	(4,132)	-	-	(316,802)	(17,947)	-	-
Gastos por interés	369,997	19,164	161,493	9,505	692,844	37,995	505,532	28,467
Amortización de costos financieros diferidos	5,593	297	4,954	293	15,690	886	19,010	1,067
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,813	183	(3,755)	(222)	(3,789)	(261)	(11,800)	(666)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	19,067	1,055
Comisión por no utilización en la línea de crédito	7,744	394	5,238	307	18,276	1,001	20,617	1,170
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(38,633)	(1,964)	(9,115)	(518)	(86,262)	(4,486)	37,058	2,086
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	342,932	1,800	19,481	949	390,898	4,585	(69,827)	(4,093)
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	435,450	22,185	-	-	472,391	24,201	13,774	691
Comisión por incentivo pagada en CBFI	-	-	-	-	716,392	40,626	1,028,451	58,747
Ajustes relacionados con intereses no controladores	(6,207)	(320)	-	-	(6,207)	(320)	-	-
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(531,542)	(27,405)	-	-	(531,542)	(27,405)	-	-
EBITDA ajustada	1,954,708	101,430	1,105,755	66,122	4,175,761	232,532	3,289,643	184,060

Indicadores Operativos (excluyendo Terrafina)

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	1,242	1,346	1,130	588	550
Nuevos contratos	690	440	52	671	430
Total de pies cuadrados de contratos empezados	1,932	1,786	1,182	1,259	980
Duración promedio de contratos empezados (meses)	63	56	76	64	50
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,666	6,436	6,266	6,159	5,207
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	15.3%	14.6%	14.2%	13.5%	11.2%
Cambio en renta - efectivo	24.8%	25.9%	28.5%	26.7%	33.3%
Cambio en renta neta efectiva	46.5%	47.8%	47.7%	58.1%	56.2%

FIBRA - Detalle cambio en renta trimestral por Mercado	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC (000's)	Mercado ANR PC (000's)	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Guadalajara	-	-	5,865	-	-
Juárez	1	114	4,790	2.4%	68.2%
Ciudad de México	3	235	18,148	1.3%	37.1%
Monterrey	3	344	7,315	4.7%	50.5%
Reynosa	-	-	5,453	-	-
Tijuana	3	286	6,590	4.3%	77.9%
Total	10	979	48,160	2.0%	56.2%

Indicadores Operativos (excluyendo Terrafina)

GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T3 2023		T4 2023		T1 2024		T2 2024		T3 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	95,472	5,603	144,605	8,263	82,442	4,850	90,675	5,316	82,117	4,367
Mejoras de los inquilinos	24,086	1,409	29,872	1,693	19,680	1,159	28,936	1,653	34,935	1,874
Comisiones por arrendamiento	36,646	2,148	21,660	1,237	69,157	4,062	27,045	1,597	35,673	1,954
Total de costos de rotación	60,732	3,557	51,532	2,930	88,837	5,221	55,981	3,250	70,608	3,828
Total de gastos de capital	156,204	9,160	196,137	11,193	171,279	10,071	146,656	8,566	152,725	8,195
Últimos cuatro periodos - % de NOI		12.8%		13.1%		13.3%		13.4%		12.9%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Pies cuadrados del portafolio	41,266	41,244	43,681	43,681	43,681
Ocupación promedio	98.4%	99.8%	99.6%	98.4%	98.1%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	9.5%	8.8%	12.3%	11.9%	4.4%
NOI - neto efectivo	9.6%	8.4%	9.7%	11.2%	3.0%
Cambio en ocupación promedio	(0.1%)	0.9%	1.2%	0.4%	(0.3%)

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Total Trimestral	\$ 0.13	\$ 0.18	\$ 0.10	\$ 0.11	\$ 0.09
Promedio Último Cuatro Periodos	\$ 0.12	\$ 0.13	\$ 0.13	\$ 0.13	\$ 0.12

COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
USD Por Pie Cuadrado (\$)	\$ 2.10	\$ 1.93	\$ 2.38	\$ 2.34	\$ 4.18
Como % Del Valor De Contrato	4.8%	5.9%	4.4%	5.0%	8.0%

Resumen Operativo

Portafolio Operativo (excluyendo Terrafina)

3T 2024 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Tercer Trimestre		Anualizado		% del Total	Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión		
		Total	% del Total			Ps.	US\$	Ps.	US\$		Por Pie Cuadrado	Total	% del Total		
											Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	73	18,147	37.3	99.5	99.5	551,970	28,807	2,496,125	126,902	40.6	138	7.03	49,394,968	2,511,224	44.0
Guadalajara	26	5,865	12.0	100.0	100.0	161,623	8,435	703,487	35,765	11.4	120	6.10	10,521,126	534,890	9.4
Monterrey	31	7,314	15.0	96.6	96.6	200,971	10,489	876,757	44,574	14.2	124	6.31	14,394,287	731,800	12.9
Total mercados de consumo	130	31,326	64.3	98.9	98.9	914,564	47,731	4,076,369	207,241	66.2	132	6.69	74,310,381	3,777,914	66.3
Mercados de Manufactura															
Reynosa	31	5,453	11.2	99.8	99.8	146,456	7,644	668,652	33,994	10.8	123	6.24	9,633,236	489,750	8.6
Tijuana	48	6,590	13.5	99.6	99.6	199,799	10,428	878,488	44,662	14.2	134	6.80	16,516,057	839,670	14.8
Ciudad Juárez	31	4,790	9.8	88.8	88.8	107,341	5,602	545,106	27,713	8.8	128	6.52	9,604,715	488,300	8.6
Total mercados de manufactura	110	16,833	34.6	96.6	96.6	453,596	23,674	2,092,246	106,369	33.8	129	6.54	35,754,008	1,817,720	32.0
Total portafolio operativo	240	48,159	98.9	98.1	98.1	1,368,160	71,405	6,168,615	313,610	100	131	6.64	110,064,389	5,595,634	98.3
VAA Ciudad de México	5	525	1.1	37.5	37.5								1,191,984	60,600	1.1
Total propiedades operativas	245	48,684	100.0	97.5	97.5	1,368,160	71,405	6,168,615	313,610	100	131	6.64	111,256,373	5,656,234	99.4
Patio intermodal ^(A)						6,400	334						371,757	18,900	0.3
Tierra													83,006	4,220	0.1
Otras propiedades de inversión ^(B)						517	27						96,947	4,929	0.1
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo ^(C)													114,084	5,800	0.1
Total de propiedades de inversión ^(D)		48,684	100.0			1,375,077	71,766						111,922,167	5,690,083	100.0

A. 100% ocupado al 30 de septiembre de 2024.

B. Incluye una propiedad de oficina ubicada en Ciudad de México con un área de 23,023 pies cuadrados y un data center ubicado en Guadalajara con un área de 21,058 pies cuadrados que estaba 100% ocupado al 30 de septiembre de 2024.

C. 100% vacante al 30 de septiembre de 2024.

D. FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área desarrollable estimada de 400,616 pies cuadrados al 30 de septiembre de 2024.

Portafolio Operativo (solo portafolio de Terrafina)

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados			Valor de Propiedades de Inversión					
		Total	% del Total	Ocupado %	NOI del Tercer Trimestre		Total		% del Total	
					Ps.	US\$	Ps.	US\$		
Mercados de Consumo										
Ciudad de México	26	5,239	12.8	99.0%	74,724	3,901	12,188,133	619,640	20.0	
Guadalajara	7	1,645	4.0	96.1%	29,008	1,514	2,845,615	144,670	4.7	
Monterrey	8	847	2.1	99.8%	19,839	1,035	1,850,722	94,090	3.0	
Total mercados de consumo	41	7,731	18.9	98.5%	123,571	6,450	16,884,470	858,400	27.7	
Mercados de Manufactura										
Reynosa	1	122	0.3	100.0%	7,231	377	147,720	7,510	0.2	
Tijuana	11	1,308	3.2	98.0%	30,841	1,610	3,426,461	174,200	5.6	
Ciudad Juárez	51	7,661	18.8	98.0%	112,672	5,880	12,808,909	651,200	21.0	
Total mercados de manufactura	63	9,091	22.3	98.0%	150,744	7,867	16,383,090	832,910	26.8	
Total portafolio operativo	104	16,822	41.2	98.2%	274,315	14,317	33,267,560	1,691,310	54.5	
Otras propiedades de inversión ^(A)	165	23,972	58.8	92.8%	330,865	17,268	27,330,812	1,389,488	45.1	
Total propiedades operativas	269	40,794	100.0	95.2%	605,180	31,585	60,598,372	3,080,798	99.6	
Tierra							256,690	13,050	0.4	
Total de propiedades de inversión		40,794	100.0		605,180	31,585	60,855,062	3,093,848	100.0	

Métricas de valuación de terceros para FIBRA Prologis y Terrafina:

	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2024	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 10.75%	7.4%
Tasas de Descuento (%)	8.00% - 13.00%	9.2%
Tasas de Reversión (%)	6.50% - 11.00%	7.7%
Rentas de Mercado (US\$/Pie Cuadrado/Año)	\$3.25 - \$17.00	\$7.75

Para más detalle, consulte la sección de Notas y Definiciones de la Metodología de Valuación

A. Las propiedades de Terrafina en mercados fuera de nuestros mercados principales no se incluyen en el Portafolio Operativo y se clasifican en Otras Propiedades de Inversión, ya que la intención es no mantenerlas a largo plazo.

Resumen Operativo

Información de Clientes (excluyendo Terrafina)

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	3.7%	1,776
2 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'ETAT	2.5%	1,210
3 Dsv Panalpina A/S	2.4%	1,164
4 Mercado Libre	2.2%	1,075
5 Onex Corporation	2.2%	1,045
6 Kühne Holding AG	2.0%	977
7 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	1.9%	937
8 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	1.9%	894
9 International Business Machines Corporation	2.5%	1,200
10 Deutsche Post AG (DHL)	1.7%	827
10 Clientes Principales	23.1%	11,105

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

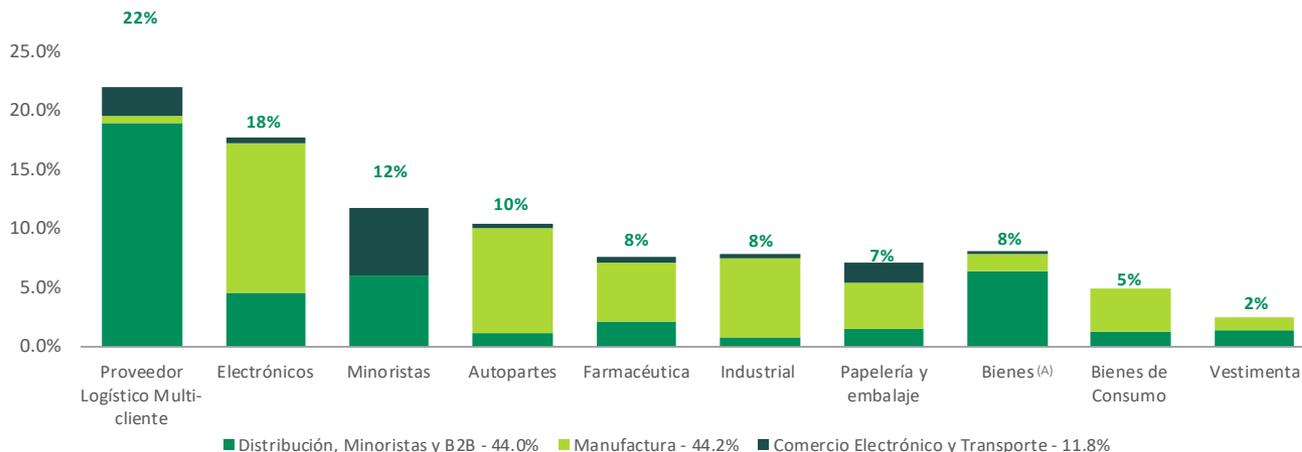
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%Ps.	%US\$		
2024	1,050	128,600	6,538	2.0%	122	6.23	55%	45%
2025	9,623	1,141,177	58,017	18.0%	119	6.03	43%	57%
2026	6,758	840,742	42,743	14.0%	124	6.32	36%	64%
2027	3,753	489,244	24,873	8.0%	130	6.63	22%	78%
2028	7,883	1,092,416	55,538	18.0%	139	7.05	25%	75%
MTM	32	-	-	-	-	-	-	-
En adelante	18,149	2,476,415	125,900	40.0%	136	6.94	28%	72%
	47,248	6,168,594	313,609	100%	131	6.64	31%	69%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	14,690	31.1	98,668	31.5
Contratos denominados en US\$	32,558	68.9	214,939	68.5
Total	47,248	100	313,607	100

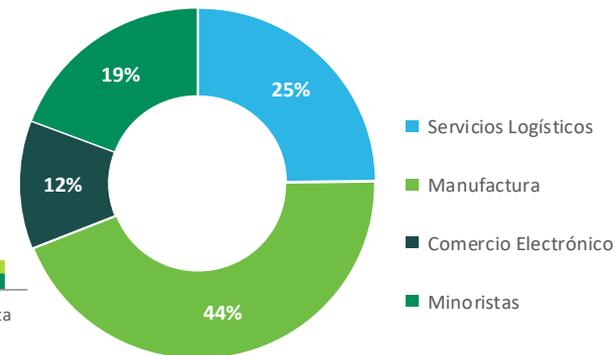
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones ^(A)

3T 2024 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T3 2024			Año Completo 2024		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(B)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(B)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	1,516	3,628,480	187,207	1,566	3,730,648	193,153
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	1,516	3,628,480	187,207	1,566	3,730,648	193,153
Mercados de Manufactura						
Reynosa	274	481,769	26,762	274	481,769	26,762
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	274	481,769	26,762	274	481,769	26,762
Total Adquisición de Edificios	1,790	4,110,249	213,969	1,840	4,212,417	219,915
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		6.0%			6.1%	

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento (excluyendo Terrafina)

3T 2024 Información Suplementaria

Vencimiento	moneda en millones										Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(B)
	Línea de Crédito		Crédito Senior		No garantizada Préstamo a Largo Plazo		Garantizada Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2024	-	-	-	-	2,950	150	22	1	2,972	151	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	91	5	91	5	5.8%	5.8%
2026	-	-	-	-	-	-	3,201	163	3,201	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	2,459	125	-	-	-	-	2,459	125	4.1%	4.2%
2029	-	-	1,967	100	-	-	-	-	1,967	100	3.2%	3.3%
En adelante	-	-	10,231	520	-	-	-	-	10,231	520	3.9%	3.9%
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	14,657	745	2,950	150	3,314	169	20,921	1,064		
Prima	-	-	48	2	-	-	-	-	48	2		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	48	2	-	-	-	-	48	2		
Deuda Total	-	-	14,753	749	2,950	150	3,314	169	21,017	1,068	4.3%	4.2%

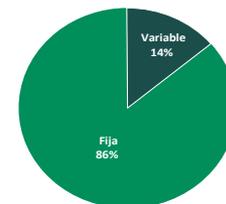
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	-	3.8%	0.1	4.9%	4.3%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	-	3.9%	0.1	4.4%	4.2%
Promedio ponderado de años de vencimiento	-	6.7	1.0	1.7	5.1

Liquidez	moneda en millones	
	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente ^(C)	9,835	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	9,835	500
Efectivo no restringido	546	28
Liquidez total	10,381	528

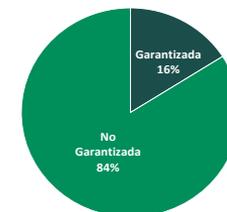
Métricas de Deuda ^(D)	2024	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	17.4%	2.6%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	28.1%	4.2%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.1x	6.9x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	2.5x	0.5x
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	2.6x	0.6x

Métricas de Deuda del Bono ^(F)	Métricas del Bono (I y II)	
	3T24	
Proporción de apalancamiento	18.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.0%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	10.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	18.4%	<50%

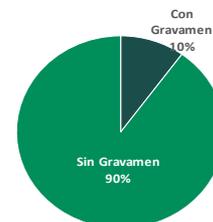
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(E)



- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de septiembre de 2024.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

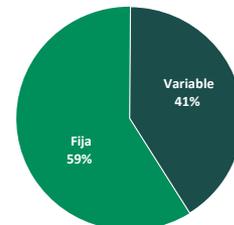
Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento (solo Terrafina)

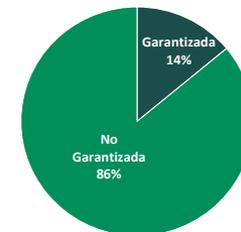
3T 2024 Información Suplementaria

moneda en millones Vencimiento	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(B)
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2024	-	-	-	-	983	50	-	-	983	50	5.8%	5.8%
2025	-	-	-	-	1,318	67	-	-	1,318	67	5.9%	6.0%
2026	2,581	131	-	-	-	-	-	-	2,581	131	6.0%	6.0%
2027	-	-	-	-	3,934	200	2,950	150	6,884	350	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	9,835	500	-	-	-	-	9,835	500	5.0%	5.5%
En adelante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal- valor nominal de la deuda	2,581	131	9,835	500	6,234	317	2,950	150	21,601	1,098		
Descuento	-	-	(253)	(13)	-	-	-	-	(253)	(13)		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	203	10	-	-	-	-	203	10		
Deuda Total	2,581	131	9,785	497	6,234	317	2,950	150	21,551	1,095	5.4%	5.6%
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)		0.1		5.0%		0.1		4.8%		5.4%		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)		0.1		5.5%		0.1		4.8%		5.6%		
Promedio ponderado de años de vencimiento		1.8		4.8		2.0		2.3		3.3		

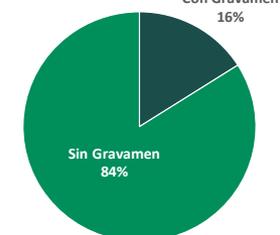
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(D)



moneda en millones Liquidez	Ps.	US\$
	Contrato de crédito revolvente	5,901
Menos:		
Préstamos desembolsados	2,581	131
Capacidad disponible	3,320	169
Efectivo no restringido	619	31
Liquidez total	3,939	200

Métricas de Deuda ^(C)	2024	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	34.0%	-
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	46.4%	-
Razón de cobertura de cargos fijos	4.6x	-
Índice de deuda al EBITDA ajustado	6x	-
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	6.1x	-

- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- D. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de septiembre de 2024.

Plataforma Mundial

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 30 de septiembre de 2024, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.2 mil millones de pies cuadrados (116 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,700 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

5,607

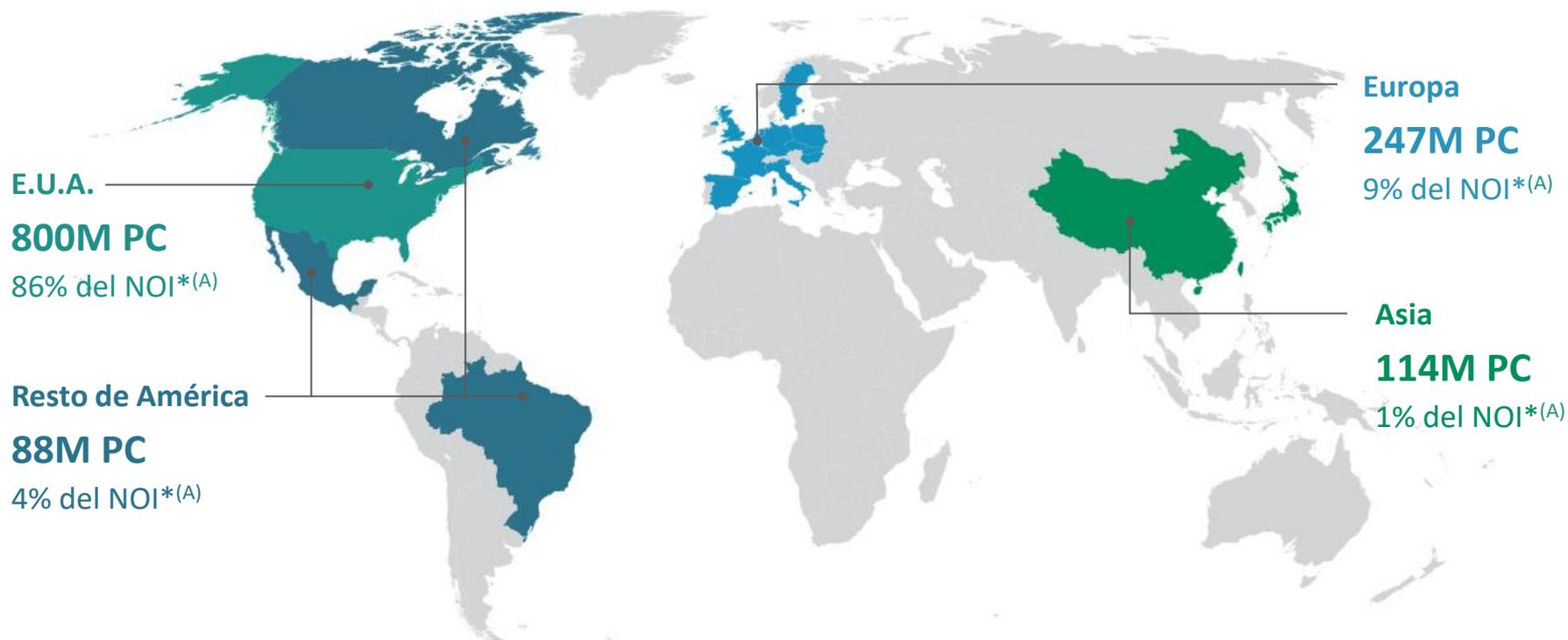
Propiedades

1.2MM

Pies Cuadrados

\$40.7B

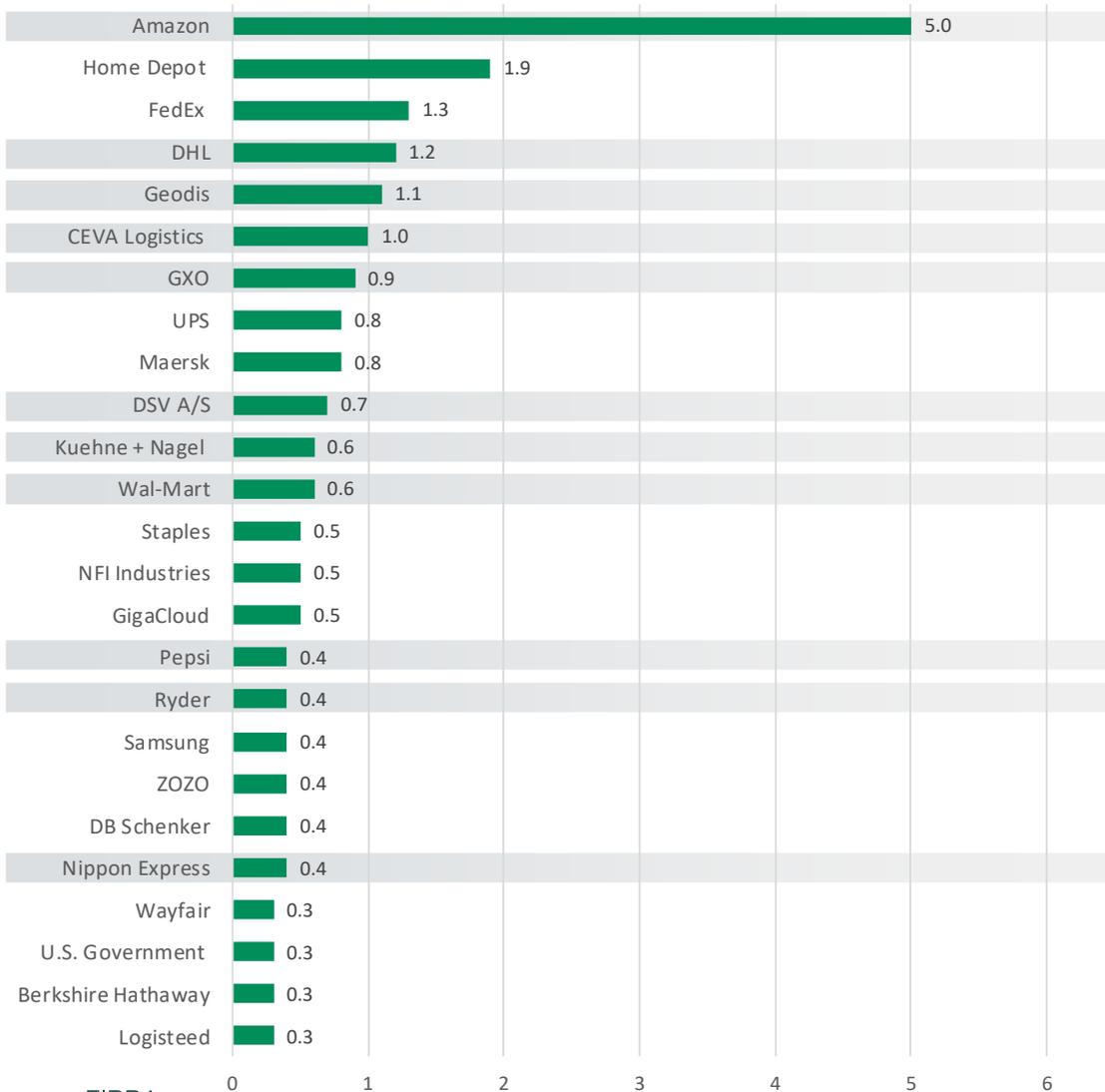
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

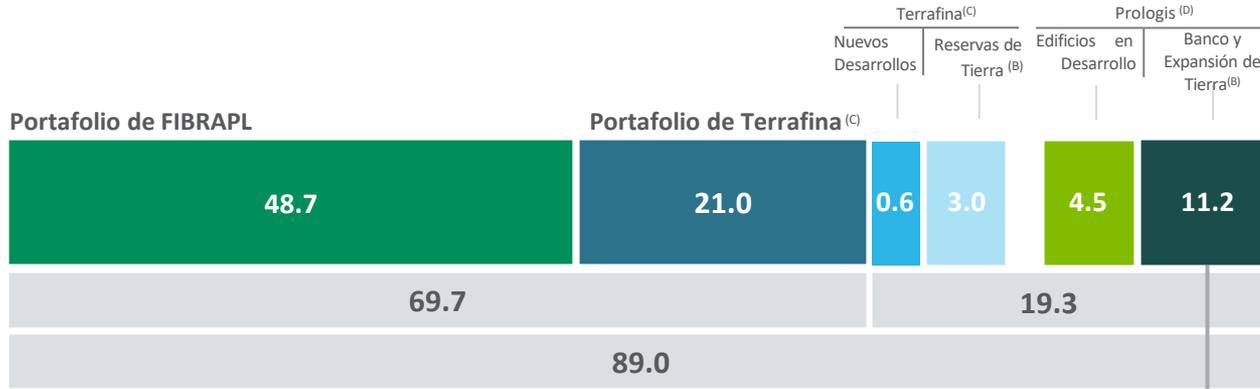
(% Renta Neta Efectiva)



Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

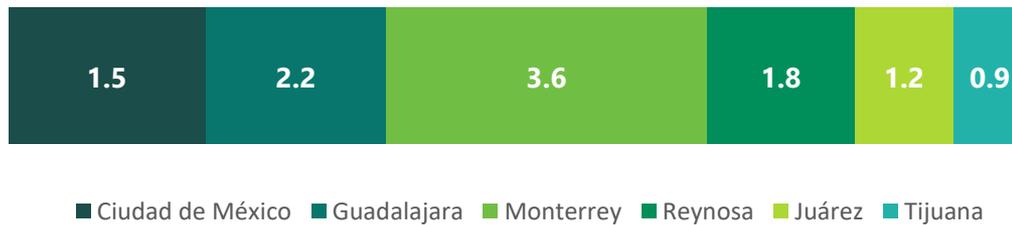
(MPC) ^(A)



- Crecimiento potencial de 32% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL

Banco y Expansión de Tierra de Prologis y FIBRA Prologis con Base a PC Construibles Estimados



	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	2.2	15.0%
Monterrey	1.1	52.7%
Ciudad Juárez	0.5	43.1%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	0.3	33.2%
Total	4.5	36.4%

A. Millones de pies cuadrados. Información al 30 de septiembre de 2024.

B. Basado en pies cuadrados construibles.

C. Todas las reservas de tierra son propiedad de Terraфина. Todos los nuevos desarrollos en negocios conjuntos.

D. 230K PC de banco de tierra dentro de FIBRA Prologis.



Toluca Building #4, Ciudad de México, México

Notas y Definiciones

Para información adicional acerca de nosotros y nuestros negocios, favor de consultar nuestros estados financieros preparados en conformidad con las Normas Internacionales de la Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) establecidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y otros reportes públicos.

Costos de Adquisición, como fue presentada para la adquisición de edificios, representa el costo económico. Esta cantidad incluye el precio de compra del edificio más 1) Costos de cierre de transacciones, 2) costo de la auditoría de compra, 3) Gastos de capital inmediatos (Incluyendo dos años de mejoras de propiedad y todas las comisiones de arrendamiento y mejoras de inquilino requeridas para estabilizar la propiedad), 4) los efectos del marcado de la deuda asumida en el mercado.

Ajustes de Ingresos Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés). Utilizamos EBITDA Ajustado, una medida financiera no-IFRS, como una medida de nuestro desempeño operativo. La medida de IFRS más directamente comparable al EBITDA ajustado es la utilidad (pérdida) neta.

Calculamos el EBITDA Ajustado comenzando con la utilidad (pérdida) neta y eliminando el efecto de costos de financiamiento, impuestos sobre la renta, y ajustes similares que hacemos a nuestra medida FFO (ver definición más abajo). También incluimos un ajuste proforma para reflejar un período completo de NOI sobre las propiedades operativas que adquirimos durante el trimestre y eliminamos el NOI de las propiedades que disponemos durante el trimestre para asumir que todas las transacciones ocurrieron al inicio del trimestre.

Creemos que el EBITDA Ajustado brinda a los inversionistas información relevante y útil porque permite a los inversionistas ver nuestro desempeño operativo, analizar nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de pago de intereses y hacer las distribuciones de CBF sin apalancamiento antes de los efectos del impuesto sobre la renta, gastos de amortización no monetarios, ganancias y pérdidas en la disposición de inversiones en ganancias o pérdidas no realizadas en bienes raíces por ajustes de valor de mercado a propiedades de inversión y revaluación de Pesos a nuestra moneda funcional al dólar estadounidense, y otros artículos (descritos anteriormente), que afectan la comparabilidad. Aunque no son frecuentes o inusuales por naturaleza, estos artículos resultan de fluctuaciones del mercado que pueden tener efectos inconsistentes en nuestros resultados de operaciones. La economía subyacente a estos artículos refleja las condiciones de mercado y de financiamiento a corto plazo, pero puede mitigar nuestro desempeño y el valor de nuestras decisiones y estrategias de inversión a largo plazo.

Aunque creemos que EBITDA Ajustado es una medida importante, no debe utilizarse sola, ya que excluye componentes significativos de nuestra utilidad (pérdida) neta, tales como los históricos de nuestros gastos en efectivo o futuras necesidades de efectivo para capital de trabajo, gastos de capital, requisitos de distribución, compromisos contractuales o intereses y pagos principales de nuestra deuda pendiente, y por lo tanto es limitado como una herramienta analítica.

Además, nuestro registro de los EBITDA Ajustado podría no ser comparable con los EBITDA reportados por otras empresas. Nosotros compensamos las limitaciones de los EBITDA Ajustados al proporcionar a los inversionistas estados financieros elaborados conforme a las IFRS, junto con esta discusión detallada de los EBITDA Ajustados y una conciliación con el EBITDA Ajustado de la utilidad (pérdida) neta, una medición de las IFRS.

Cálculos de Cantidades Por Cada CBF:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por los seis meses terminados			
	al 30 de septiembre de 2024		al 30 de septiembre de 2023		al 30 de septiembre de 2024		al 30 de septiembre de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad neta atribuible a FIBRAPL	9,359,629	497,446	6,987,969	410,980	17,794,808	982,663	11,441,292	651,609
Promedio ponderado vigente de CBF - Básico y diluido	1,453,013	1,453,013	1,138,919	1,138,919	1,327,062	1,327,062	1,085,489	1,085,489
Utilidad integral por CBF - Básico y diluido	6.4415	0.3424	6.1356	0.3609	13.4092	0.7405	10.5402	0.6003
FFO								
AMEFIBRA FFO	1,219,917	63,819	939,024	56,310	3,309,052	187,282	2,749,720	153,732
Promedio ponderado vigente de CBF - Básico y diluido	1,453,013	1,453,013	1,138,919	1,138,919	1,327,062	1,327,062	1,085,489	1,085,489
AMEFIBRA FFO por CBF - Básico y diluido	0.8396	0.0439	0.8245	0.0494	2.4935	0.1411	2.5332	0.1416
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,212,315	63,432	937,825	56,239	3,298,955	186,750	2,742,510	153,331
Promedio ponderado vigente de CBF - Básico y diluido	1,453,013	1,453,013	1,138,919	1,138,919	1,327,062	1,327,062	1,085,489	1,085,489
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBF	0.8343	0.0437	0.8234	0.0494	2.4859	0.1407	2.5265	0.1413

Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo son activos generadores de ingresos adquiridos con la intención de reutilizarlos para un mayor y mejor uso como propiedades industriales. Estos activos pueden incluirse en nuestra Portafolio Operativo, Propiedades de Valor Adicional u Otras Inversiones Inmobiliarias.

Convenio de la Deuda se calcula de acuerdo con los respectivos acuerdos de deuda y pueden ser diferentes a otros convenios o métricas presentadas. No se calculan de acuerdo con las normas regulatorias aplicables con excepción del índice de apalancamiento según la CNBV. Consulte los acuerdos respectivos para obtener descripciones completas de los convenios financieros. Los convenios de deuda al cierre del período fueron los siguientes:

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina	
	al 30 de septiembre de 2024	Limite
	US\$	
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,063,505	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,690,083	
Proporción de apalancamiento	18.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	168,505	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,690,083	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.0%	<40%

en miles	Terrafina	
	al 30 de septiembre de 2024	Limite
	US\$	
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,098,200	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,093,848	
Proporción de apalancamiento	35.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	150,000	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,093,848	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.8%	<40%

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina	
	al 30 de septiembre de 2024	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	2,161,705	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	8,783,931	
Proporción de apalancamiento	24.6%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	318,505	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	8,783,931	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.6%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	405,720	
Gastos por interés anualizado	76,656	
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.3x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	2,161,705	
Total Activos ⁽¹⁾	9,062,512	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	23.9%	<50%

Indicadores de Deuda. Evaluamos las siguientes métricas de deuda para monitorear la fortaleza y flexibilidad de nuestra estructura de capital y evaluar el desempeño de nuestra administración. Los inversionistas pueden utilizar estas métricas para tomar una determinación sobre nuestra capacidad de servicio o refinanciamiento de nuestra deuda. Ver abajo para cálculos detallados del período correspondiente:

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina			
	Por los tres meses terminados		Por los tres meses terminados	
	al 30 de septiembre de 2024		al 30 de junio de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	20,918,824	1,063,505	16,808,118	914,613
Menos: efectivo	(546,122)	(27,767)	(13,699,196)	(745,442)
Menos: IVA por recuperar	(884,509)	(44,968)	(566,434)	(30,822)
Deuda total, neta de ajustes	19,488,193	990,770	2,542,488	138,349
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	111,922,167	5,690,083	98,626,101	5,366,736
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	17.4%	17.4%	2.6%	2.6%
Deuda total, neta de ajustes	19,488,193	990,770	2,542,488	138,349
Propiedades de inversión con base al costo histórico	59,292,630	3,524,247	53,117,406	3,320,146
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	32.9%	28.1%	4.8%	4.2%

en miles	Terrafina	
	Por los tres meses terminados	
	al 30 de septiembre de 2024	
	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones		
Deuda total - a valor nominal	21,601,265	1,098,200
Menos: efectivo	(618,959)	(31,468)
Menos: IVA por recuperar	(280,919)	(14,282)
Deuda total, neta de ajustes	20,701,387	1,052,450
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	60,855,062	3,093,848
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	34.0%	34.0%
Deuda total, neta de ajustes	20,701,387	1,052,450
Propiedades de inversión con base al costo histórico	44,660,118	2,270,503
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	46.4%	46.4%

en miles	FIBRA Prologis y Terrafina	
	Por los tres meses terminados	
	al 30 de septiembre de 2024	
	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones		
Deuda total - a valor nominal	42,520,089	2,161,705
Menos: efectivo	(1,165,081)	(59,235)
Menos: IVA por recuperar	(1,165,428)	(59,250)
Deuda total, neta de ajustes	40,189,580	2,043,220
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	172,777,229	8,783,931
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	23.3%	23.3%
Deuda total, neta de ajustes	40,189,580	2,043,220
Propiedades de inversión con base al costo histórico	103,952,748	5,794,750
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	38.7%	35.3%
Índice de cobertura de cargos fijos		
EBITDA ajustada	1,954,708	101,430
Gastos por interés	369,997	19,164
Índice de cobertura de cargos fijos	5.3x	5.3x
Deuda al EBITDA ajustada		
Deuda total, neta de ajustes	40,189,580	2,043,220
EBITDA ajustado anualizado	7,818,832	405,720
Índice de deuda al EBITDA ajustado	5.1x	5.0x
Deuda neta al EBITDA ajustada		
Deuda total - a valor nominal	42,520,089	2,161,705
Menos: efectivo	(1,165,081)	(59,235)
Deuda neta	41,355,008	2,102,470
EBITDA ajustado anualizado	7,818,832	405,720
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	5.3x	5.2x

AMEFIBRA FFO; FFO, modificado por FIBRA Prologis; AFFO (conjuntamente referidos como "FFO"). FFO es una medida financiera que no pertenece a IFRS que es comúnmente utilizada en la industria inmobiliaria. La medida de las IFRS más directamente comparable a FFO es la utilidad (pérdida) antes de otros resultados integrales.

AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias) FFO se conceptualiza como una medida financiera complementaria además de las que proporciona la contabilidad en sí. Es en el uso del conjunto general de métricas, y no en sustitución de una sobre la otra, que AMEFIBRA considera que se logra una mayor claridad y comprensión al evaluar el desempeño orgánico de las entidades inmobiliarias que administran actividades de inversión inmobiliaria. Por la misma razón, intentar comparar el desempeño operativo de diferentes entidades inmobiliarias a través de una sola métrica podría ser insuficiente.

AMEFIBRA considera que lograr ese propósito es de gran interés para facilitar y mejorar la comprensión de los resultados reportados en los informes financieros de sus miembros dentro de la comunidad de inversión pública en general, y también para facilitar la comparación del desempeño orgánico de las diferentes entidades (ver más abajo).

Nuestras medidas FFO

El propósito específico de esta métrica, como en otros mercados donde se utiliza el designador "FFO" es con respecto a la rentabilidad derivada de la gestión de propiedades de inversión en un amplio marco orgánico de rendimiento. El término "propiedades de inversión" se usa en el sentido de que las Normas Internacionales de Información Financiera, "IFRS" lo usan, es decir, bienes inmuebles que se desarrollan y operan con la intención de obtener un retorno de la inversión, ya sea a través de actividades de ingresos por renta, la reventa futura de la propiedad, o ambas. Este término se usa en este documento para distinguirlo de las entidades inmobiliarias que desarrollan, adquieren y venden propiedades principalmente para generar ganancias transaccionales en la actividad de desarrollo / compra y venta. La métrica AMEFIBRA FFO no tiene como objetivo abordar el desempeño orgánico de este tipo de entidades.

La métrica AMEFIBRA FFO es complementaria a otras medidas que proporciona la contabilidad, ya que se enfoca en el desempeño de las actividades de arrendamiento dentro del amplio marco de la entidad que lo administra, es decir, también tiene en cuenta, entre otros, los costos de su estructura de gestión (ya sea interna o externa), sus fuentes de financiamiento (incluidos los costos de financiamiento) y, si corresponde, los costos fiscales. Esto ilustra mejor el término "rendimiento orgánico" al que se hace referencia en este documento. AMEFIBRA FFO parte del resultado integral de la norma de IFRS segregando las diferentes valoraciones y otros efectos descritos a continuación, y que no son parte del desempeño orgánico de la actividad de arrendamiento a que se refiere este documento.

AMEFIBRA FFO

Para llegar a AMEFIBRA FFO, comenzamos con el ingreso neto y ajustamos para excluir:

- i. Ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión;
- ii. Pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera de la conversión (basada en tarifas actuales de tipo de cambio de moneda extranjera) de activos y pasivos denominados en Pesos;
- iii. Pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;
- iv. Ganancia o pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio;
- v. Gasto por el impuesto a las ganancias relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- vi. El impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;
- vii. Ganancia o pérdida no realizada por cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros (amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo); y
- viii. Comisión por incentivo pagada en CBFIs.
- ix. Intereses no controladores.

FFO, modificado por FIBRA Prologis

Para llegar a FFO, modificado por FIBRA Prologis, comenzamos con AMEFIBRA FFO y ajustamos para incluir:

- i. Amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo.
- ii. Intereses no controladores.

Utilizamos estas medidas FFO, modificado por FIBRA Prologis para: (i) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación a expectativas de resultados y resultados de períodos anteriores, relacionado con las decisiones de asignación de recursos; (ii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iii) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en asignación de recursos; (iv) valorar nuestro desempeño en comparación a empresas inmobiliarias similares y la industria en general; y (v) evaluar como un inversionista potencial específico impactaría nuestros resultados futuros.

AFFO

Para llegar a AFFO, ajustamos FFO, modificado por FIBRA Prologis para adicionalmente excluir (i) rentas lineales; (ii) gastos de capital recurrentes (que incluye mejoras en las propiedades, mejoras a los inquilinos y comisiones de arrendamiento); y (iii) comisión por incentivo pagada en CBFIs.

Utilizamos AMEFIBRA FFO; FFO, modificado por FIBRA Prologis; y AFFO para (i) evaluar nuestro desempeño operativo en comparación con compañías inmobiliarias similares y la industria en general, (ii) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación con los resultados esperados y los resultados de períodos anteriores, relativos a decisiones de asignación de recursos (iii) evaluar el desempeño de nuestra gerencia: (iv) presupuestar y pronosticar resultados futuros para asistir en la asignación de recursos, y (v) evaluar cómo una inversión potencial específica impactará nuestros resultados futuros.

Analizamos nuestro desempeño operativo principalmente por los ingresos por arrendamiento de nuestras propiedades, neto de gastos de operación, administración y de financiación. Este flujo de ingresos no se ve afectado directamente por las fluctuaciones en el valor de mercado de nuestras inversiones en nuestras propiedades o valor de deuda. A pesar de estos elementos mencionados anteriormente han tenido un impacto importante en nuestras operaciones y se reflejan en nuestros estados financieros, la eliminación de los efectos de estos elementos nos permite comprender mejor el desempeño operativo central de nuestras propiedades a largo plazo.

Utilizamos estas medidas FFO, modificado por FIBRA Prologis para: (i) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación a expectativas de resultados y resultados de períodos anteriores, relacionado con las decisiones de asignación de recursos; (ii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iii) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en asignación de recursos; (iv) valorar nuestro desempeño en comparación a empresas inmobiliarias similares y la industria en general; y (v) evaluar como un inversionista potencial específico impactaría nuestros resultados futuros. Porque creemos que tomamos decisiones en relación con nuestro desempeño con perspectiva a largo plazo, creemos que es apropiado remover los efectos de elementos a corto plazo que no esperamos que afecte el desempeño de nuestras propiedades a largo plazo. El desempeño a largo plazo de nuestras propiedades generalmente se rige por los ingresos de las rentas. Creemos que a los inversionistas les es más útil si la información que está disponible para ellos les permite alinear sus análisis y evaluación de nuestros resultados operativos junto con los mismos lineamientos que nuestra administración utiliza para la planeación y ejecución de la estrategia para nuestros negocios.

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

Mientras que creemos que nuestras medidas definidas FFO son medidas suplementarias importantes, ni AMEFIBRA ni nuestras medidas de FFO deberían utilizarse solas debido a que excluyen componentes económicos significativos del ingreso neto antes de otros ingresos registrados bajo las IFRS y por consiguiente se limitan a herramientas analíticas. Por consiguiente, estas son tan solo algunas de las muchas medidas que utilizamos cuando analizamos nuestro negocio. Algunas de estas limitaciones son:

- Ajustes a valor de mercado a la evaluación de propiedades de inversión y pérdidas y ganancias de adquisiciones y disposiciones de propiedades, representan cambios en el valor de las propiedades. Al excluir estas pérdidas y ganancias, FFO no captura los cambios efectuados en el valor de propiedades adquiridas o utilizadas que resulten de cambios en las condiciones del mercado.
- Las pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera que son excluidas de nuestras medidas definidas FFO generalmente son reconocidas con base a movimientos en tarifas de tipos de cambio de moneda extranjera a través de una fecha específica. La liquidación definitiva de nuestros activos netos cuyos valores son en moneda extranjera, es indefinida en cuanto a tiempo y cantidad. Nuestras medidas FFO se limitan a que no reflejan los cambios actuales del período en los activos netos que resultaron de los movimientos de tipos de cambio periódicos de moneda extranjera.
- Las pérdidas y ganancias por la liquidación anticipada de la deuda que son excluidas de nuestras medidas definidas FFO pueden proporcionarnos un beneficio o un costo, ya que podemos estar liquidando nuestra deuda en menos o más de nuestra obligación futura.
- Se refiere a pérdidas o ganancias no realizadas en el valor razonable de los instrumentos financieros (incluye instrumentos relacionados con deuda y patrimonio)
- Los gastos actuales del impuesto sobre la renta que son excluidos de nuestras medidas definidas FFO representan los impuestos que son pagados.
- Se refiere a la amortización de los costos financieros asociados con la obtención de deuda.
- Se refiere a las pérdidas o ganancias contables no realizadas que resultan de cambios en la determinación del valor razonable de la deuda.
- Se refiere al impacto de la compensación que es pagada en las CBFi y, en consecuencia, a sus implicaciones dilutivas.

Compensamos estas limitaciones al utilizar nuestras medidas FFO solo junto con el ingreso neto antes de otros ingresos registrados bajo las IFRS cuando tomamos nuestras decisiones. Esta información debería leerse junto con nuestros estados financieros completos elaborados bajo las IFRS. Para asistir a los inversionistas en compensar estas limitaciones, hemos reconciliado nuestras medidas FFO en nuestros ingresos netos antes de otros ingresos registrados bajo las IFRS.

Cobertura de Cargos Fijos es una medida financiera que no pertenece a IFRS que definimos como los *EBITDA* Ajustados divididos entre el total de cargos fijos. Los cargos fijos consisten en los gastos de ingresos netos ajustados por amortización de costos financieros y descuentos de deudas (primas) e interés capitalizado. Utilizamos cobertura de cargos fijos para medir nuestra liquidez. Creemos que la cobertura de cargos fijos es importante y de utilidad para inversionistas porque permite a los inversionistas de ingresos fijos medir nuestra habilidad para realizar pagos de intereses sobre saldos de adeudos y para realizar dividendos a los titulares de nuestros CBFi. Nuestros registros de cobertura de cargos fijos podrían no ser comparables con las coberturas de cargos fijos que reportan otras compañías.

Comisión por Incentivo una cuota anual pagada bajo el acuerdo administrativo al administrador cuando el total acumulado de los rendimientos de los tenedores de CBFi supera el rendimiento esperado anual acordado, pagable en CBFis.

Clasificación de Mercados

- **Mercados de Consumo** incluyen la logística de mercado de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados cuentan con grandes centros de población con alto consumo per cápita y están ubicados cerca de los principales puertos marítimos, aeropuertos y sistemas de transporte terrestre.
- **Mercados de Manufactura** incluye los mercados de manufactura de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez. Estos mercados se benefician de grandes centros de población, pero normalmente no están tan vinculados a la cadena de suministro global, sino que sirven al consumo local y, a menudo, son menos limitados por la oferta.

Renta Neta Efectiva (“RNE”) es calculada al inicio de la renta usando el flujo estimado total que será recibido por esta renta (incluyendo la renta base y reembolso de gastos) de manera anualizada. El número por pie cuadrado es calculado dividiendo la renta neta efectiva anualizada por los pies cuadrados ocupados de la renta.

Utilidad Operativa Neta (“NOI” por sus siglas en inglés) es una medida financiera que no pertenece a IFRS usada para medir nuestro desempeño operativo y representa el ingreso por las rentas menos los gastos de las rentas.

Mercados no-estratégicos: Hermosillo, Guanajuato, Laredo, Matamoros, Querétaro y Silao.

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas. Los activos destinados para venta no se incluyen dentro del portafolio.

Mejoras a las Propiedades son la adición de mejoras estructurales permanentes o la restauración de los componentes de un edificio o de una propiedad que mejorarán el valor total de la propiedad o aumentarán su vida útil. Las mejoras de la propiedad son generalmente independientes de cualquier arrendamiento particular como parte del mantenimiento general en el tiempo (pero pueden ocurrirse simultáneamente con un compromiso de arrendamiento).

Cambio en renta – Efectivo el cambio en el alquiler (efectivo) representa el cambio en el inicio de las tarifas de alquiler según el contrato de arrendamiento, en los arrendamientos nuevos y renovados, iniciados durante los períodos en comparación con las tarifas de alquiler final anteriores en ese mismo espacio. Esta medida excluye cualquier arrendamiento a corto plazo, definido como un plazo de menos de un año, períodos de alquiler gratuitos y tasas de reclamo definidas como el 50% o menos de la tasa estabilizada.

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.

Retención 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.

Mismas Propiedades. Nuestras métricas de mismas propiedades son medidas financieras que no pertenecen a IFRS, que se utilizan en la industria de bienes raíces y se esperan por parte de los analistas e inversionistas, tanto en términos netos efectivos como en efectivo. Evaluamos el desempeño operativo de las propiedades en operaciones que son de nuestra propiedad utilizando un análisis de “Mismas Propiedades” porque la población de propiedades en este análisis es consistente periodo a periodo, eliminando de esta manera los efectos de cambios en la composición de la cartera sobre medidas de desempeño.

Notas y Definiciones (continuación)

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2023, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2023 y 2024. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

Como nuestra medida para Mismas Propiedades es una medida financiera que no pertenece a IFRS, tiene ciertas limitaciones como herramienta analítica y puede variar entre empresas inmobiliarias raíces. Como resultado, proporcionamos una conciliación de nuestros ingresos por arrendamiento, recuperaciones de arrendamientos, y gastos de operación de nuestros estados financieros elaborados conforme la IFRS con el NOI de las mismas propiedades con explicaciones sobre cómo se calculan estas métricas. Además, eliminamos ciertos elementos que no sean dinero en efectivo, tales como los ajustes en la nivelación de las rentas, incluidos en los estados financieros elaborados conforme a las IFRS para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Propiedades. Para etiquetar claramente estas métricas, se clasifican como NOI Mismas Propiedades – Neto Efectivo y NOI Mismas Propiedades – Efectivo.

Lo siguiente es una reconciliación de los ingresos por renta y gastos de operación, como se incluyó en estados de utilidad integrales, a los montos respectivos en nuestro análisis de portafolio de mismas propiedades:

en miles de dólares estadounidenses	2024	2023	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral consolidado	122,289	81,004	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(42,432)	(2,122)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(457)	(1,303)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	79,400	77,579	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral consolidado	(18,938)	(11,876)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	8,294	180	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(10,644)	(11,696)	
NOI			
Según estados de utilidad integral consolidado	103,351	69,128	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(34,138)	(1,942)	
Ajuste por nivelación de rentas	(457)	(1,303)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	68,756	65,883	4.4%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	457	1,303	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	69,213	67,186	3.0%

- a) Para calcular el ingreso en Mismas Propiedades, se excluyen las comisiones netas de terminación y de renegociación que nos permiten evaluar el crecimiento o disminución de los ingresos por arrendamiento de propiedades adquiridas o vendidas a terceros durante el período sin tener en cuenta los elementos de una sola vez que no son indicativos del desempeño operativo recurrente de la propiedad.

Mismas propiedades ocupación promedio representa el porcentaje ocupado promedio de la cartera de la misma propiedad para el período.

Mejoras de los inquilinos son los costos para preparar una propiedad para arrendamiento a un nuevo inquilino o la salida de un inquilino existente. Se espera razonablemente que las mejoras de los inquilinos proporcionen beneficios más allá del plazo del arrendamiento para futuros inquilinos, y generalmente se considera que son consistentes con edificios comparables en el mercado.

NOI estabilizado es igual a los doce meses estimados de ingresos brutos potenciales por renta (renta base, incluidas las rentas por encima o por debajo del mercado más los reembolsos de gastos de operación) multiplicados por 95% para ajustar los ingresos a un factor de vacantes estabilizado del 5%, menos los gastos de operación estimados.

Ocupación Promedio en Mismas Propiedades representa el porcentaje promedio de ocupación del portafolio de Mismas Propiedades para el período.

Inversión Total Estimada (“ITE”) representa el costo total estimado de desarrollo o expansión, incluyendo la tierra, el desarrollo y los costos de arrendamiento. Se base en las proyecciones actuales y está sujeto a cambios. Las transacciones en pesos se convierten a dólares estadounidenses al tipo de cambio al cierre del periodo o a la fecha de inicio de desarrollo para efectos del cálculo de desarrollo inicia en cualquier periodo.

Costos de Rotación 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).

Adquisiciones de Valor Adicional (“VAA”) son propiedades que adquirimos por las que creemos que el descuento en el precio atribuido a los retos de operación puede traer retornos más grandes una vez que se establezca la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben de tener las siguientes características: desocupación por arriba de un 20%; (ii) plazos de terminación de renta de corto plazo, típicamente durante los dos años de ser dueños de la propiedad; (iii) importantes mejoras de capital que se requieren, que deben ser superiores al 10% del valor de compra y que deben de ser invertidos dentro de los primeros dos años que se adquirió la propiedad. Estas propiedades no están incluidas dentro del Portafolio en Operación.

Metodología de Valuación las metodologías aplicadas para la valuación de los activos y los factores que integran cada enfoque, al finalizar se presentaran los rangos de las tasas utilizadas, así como las rentas de mercado de todo el portafolio. Existen tres métodos aceptados para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Ingresos
- Enfoque Comparativo de Mercado
- Enfoque de Costos

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio y de la cantidad y calidad de la información disponible.

Enfoque de Ingresos

En el enfoque de ingresos el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

Flujo de Efectivo Descontado

Este método ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso, y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Estas tasas se determinan con base a:

- Las constantes entrevistas que tenemos con los desarrolladores, brokers, clientes y jugadores activos en el mercado para conocer su expectativa de TIR (antes de deuda o sin apalancamiento).
- Principalmente se analizan las transacciones reales en el mercado. Dado que somos una empresa líder en el sector inmobiliario tenemos una amplia experiencia en la mayoría de las transacciones de compra y contamos con el detalle de éstas previo y durante la compra, lo cual nos permite fundamentar y tener una base sólida a la hora de seleccionar nuestras tasas.

Capitalización Directa

Este método convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

Enfoque Comparativo de Mercado

El Enfoque Comparativo de Mercado considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

Enfoque de Costos

En el Enfoque de Costos la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia. Este Enfoque no se considera confiable debido a que los inversionistas no utilizan esta metodología para identificar valores para propósitos de compra; por tal motivo este enfoque no es empleado para la valuación de los activos que componen la FIBRA Prologis.

Selección de la Metodología

El mercado objeto para cualquier bien raíz, se integra de aquellas entidades capaces de beneficiarse del Mayor y Mejor Uso de una propiedad, de buena voluntad y pagando un precio justo. En el caso de las propiedades en estudio que componen la FIBRA Prologis, el tipo de comprador será típicamente un desarrollador/inversionista, por lo tanto, nuestros estudios replican el análisis que tanto el desarrollador como inversionista realizan para tomar sus decisiones.

Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada ("CAP") la tasa se calcula como el NOI Estabilizado dividido entre el Costo de Adquisición.