



Cuarto Trimestre 2024

FIBRA Prologis
Resultados
Financieros

Centro Industrial Juarez #2, Ciudad Juárez, 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 31 de diciembre de 2024 y
2023 y por los tres y doce meses terminados
en esas fechas (consolidados desde el 6 de
agosto de 2024)**



Contenido

Página

1	Reporte de ingresos del cuarto trimestre de 2024
2	Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2024
9	Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados
11	Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera
12	Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales
13	Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable
14	Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo
15	Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Reporte de ingresos del cuarto 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 dichas 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 cuarto trimestre de 2024

Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas:

2024 fue un año de transformación para FIBRA Prologis. Completamos la transacción inmobiliaria más grande en la historia del mercado de capitales de México con la exitosa oferta pública de adquisición de FIBRA Terrafina, convirtiéndonos en la empresa de bienes raíces industriales más grande del país. Este hito fortaleció nuestra posición en los mercados principales, amplió nuestra base de clientes y generó valor para los inversionistas.

Obtuvimos resultados financieros y operativos sin precedentes, con ocupaciones y cambios en la renta neta efectiva en renovaciones en máximos históricos.

- **Actividad de arrendamiento** totalizó 4.3 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio de 69.2 meses. Las renovaciones representaron el 71.8% de la actividad.
- La **ocupación** alcanzó el 98.3%.
- Las **rentas netas efectivas en renovación** fueron del 55.4% durante el año.
- El **NOI en efectivo para las mismas propiedades** aumentó 8.4% debido al cambio en las rentas y efectos cambiarios.

Las condiciones del mercado se mantuvieron sólidas. La vacancia en todo nuestro portafolio se mantuvo estable en 3.6%, la más baja entre las ubicaciones de FIBRA Prologis. Los mercados de consumo más grandes de México registraron una vacancia ajustada de 2.3%, mientras que los mercados fronterizos se ubicaron en 5.7%, impulsados por el 8.3% de Juárez.

De cara al futuro, esperamos que la absorción neta aumente de 32 a 40 millones de pies cuadrados en 2025, impulsado por los espacios prearrendados. Sin embargo, anticipamos un modesto aumento de 20 puntos básicos en la desocupación debido a una demanda especulativa más débil en medio de la volatilidad tarifaria. Aun así, esperamos una desocupación del 3.6% para finales de 2025, que sigue estando muy por debajo del promedio del 6.6% del período 2013-2019.

Despliegue de capital & solidez financiera

Más allá de la transacción de FIBRA Terrafina, invertimos USD \$284 millones en adquisiciones estratégicas de terceros y de Prologis Inc. En marzo, completamos con éxito una oferta de capital, recaudando aproximadamente USD \$570 millones para respaldar la transacción de FIBRA Terrafina y otras adquisiciones.

Compromiso con la sustentabilidad

Nos sentimos honrados de ser nombrados Líder del Sector Inmobiliario por el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) por quinto año consecutivo. Nuestro compromiso con la sustentabilidad se validó aún más cuando nuestro objetivo Net Zero recibió la aprobación de la iniciativa Science Based Targets (SBTi).

- El **87%** de nuestro portafolio operativo cuenta con una certificación en sustentabilidad.
- Se han instalado **18 MW** de capacidad solar, beneficiando a nuestros clientes y sus objetivos de sustentabilidad.

Mirando hacia el futuro

2024 fue mi primer año como CEO de FIBRA Prologis y estoy orgulloso de lo que logramos: duplicar nuestra huella y entregar resultados excepcionales. Extiendo mi más profundo agradecimiento a nuestros equipos en el terreno, cuya dedicación lo hizo posible.

Al entrar en 2025, seguimos confiando en nuestra estrategia, que ha demostrado ser resiliente a lo largo de los ciclos. Si bien pueden surgir desafíos, vemos una fortaleza continua en los fundamentales del mercado. Nos mantendremos centrados en la ejecución disciplinada y la prudencia financiera para impulsar el valor a largo plazo.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzábal

Director General

FIBRA Prologis

Los estados financieros intermedios consolidados condensados en este reporte, fueron elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) 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 intermedio 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 31 de diciembre de 2024, el portafolio de la compañía comprendía 509 propiedades de inversión, sumando 87.1 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 345 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.5 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 159 edificios con 21.0 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados. En las propiedades que están en nuestros seis mercados estratégicos, fueron arrendadas a 357 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 61.2 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 38.8 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. 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 Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del cuarto trimestre incluye los resultados del 1 de octubre de 2024 al 31 de diciembre de 2024. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

Portafolio Operativo	2024	2023	4T 2024	4T 2023	Notas 4T 2024
Ocupación al final del periodo	98.3%	99.8%	98.3%	99.8%	<i>Cinco mercados por encima del 97%.</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	4.3 MPC	6.4 MPC	1.0 MPC	1.8 MPC	<i>La actividad estuvo concentrada principalmente en Reynosa y Ciudad de México.</i>
Retención de Clientes	71.6%	84.3%	84.5%	93.9%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	55.4%	41.8%	61.0%	47.8%	<i>Liderado por Monterrey, Reynosa y Ciudad de México.</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	8.4%	9.4%	3.8%	8.8%	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales</i>

En millones de dólares estadounidenses	2024	2023	4T 2024	4T 2023	Notas 4T 2024
Adquisiciones					
Costo de Adquisición ABR	US\$284.5 2.3 MPC	US\$332.3 3.3 MPC	US\$64.6 0.4 MPC	US\$257.2 2.7 MPC	<i>Adquisición de 0.4 MPC en Tijuana de nuestro sponsor.</i>
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.1%	6.3%	6.0%	6.4%	

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 los mercados de FIBRA Prologis durante el cuarto trimestre fue de 12.3 millones de pies cuadrados, muy por encima del promedio histórico y la segunda más grande registrada, impulsada principalmente por las entregas de espacio prearrendado en la Ciudad de México. La nueva actividad de arrendamiento fue de 8.6 millones de pies cuadrados, ligeramente por debajo del promedio de los últimos dos años.

La desocupación en los mercados de FIBRA Prologis se mantuvo estable en comparación con el trimestre pasado en 3.6 por ciento. Cabe señalar que la vacancia del mercado que informamos incluye la disponibilidad de subarrendamiento a partir de este trimestre, lo que resultó en un aumento de 60 puntos básicos en comparación con la cifra anterior para el tercer trimestre.

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 FIBRA Terrafina). Esto se debió principalmente a un aumento en los supuestos de renta de mercado del valuador para la Ciudad de México y Querétaro.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, Inc. (“Prologis”), nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 4.1 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 30.0 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 76.3 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 23.7 por ciento.

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. 1.1 mil millones (US\$52 millones) al 31 de diciembre de 2024, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 8.3 mil millones (US\$405 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.



Deuda

Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con Ps. 46.4 mil millones (US\$2.3 mil millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 5.1 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 5.0 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.8 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 31 de diciembre de 2024 es 24.0 por ciento y 1.3 veces, respectivamente.

Oportunidades futuras

Sujeto a la obtención de las autorizaciones gubernamentales que fueran necesarias (e.g. COFECE), tenemos la intención de enajenar aproximadamente el 50% del área rentable de nuestro portafolio total, cuyos recursos obtenidos de dichas transacciones servirán principalmente para el pago de deuda de corto plazo, distribuciones a tenedores en cumplimiento de la regulación fiscal de FIBRAS y adquisición de inmuebles industriales estratégicos ubicados en mercados industriales estratégicos en México, buscando maximizar los rendimientos a favor de nuestros Tenedores, en el entendido, de que a la fecha de este reporte, no existe algún acuerdo vinculante para dichas enajenaciones potenciales, y no hay garantías de que cualquiera dicha disposición se lleve a cabo.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024;
- El estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por el período de tres meses y doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024;
- El estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024;
- El estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 that is partially obscured by the signature.

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 21 de febrero de 2025

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 2,283,274	\$ 3,322,815
Cuentas por cobrar		500,218	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	6	1,105,754	678,406
Pagos anticipados		25,945	4,586
Opciones de tipo de cambio		30,889	2,409
		3,946,080	4,108,744
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7 Y 17	155,982,612	83,406,806
Otras propiedades de inversión	7 Y 17	29,066,073	58,658
Inversiones a través del método de participación	8	3,623,727	-
Opciones de tipo de cambio		148,415	36,703
Otros activos		31,932	9,569
		188,852,759	83,511,736
Total activo		\$ 192,798,839	\$ 87,620,480
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 852,997	\$ 166,482
Rentas diferidas		74,738	49,451
Partes relacionadas	9	17,746	15,877
Porción circulante de la deuda	10	11,025,184	62,219
		11,970,665	294,029
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	10	35,397,332	15,473,071
Depósitos en garantía		980,619	378,360
		36,377,951	15,851,431
Total pasivo		48,348,616	16,145,460
Capital contable:			
Capital de los tenedores de CBFIs	11	67,172,474	38,885,136
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		72,803,187	32,589,884
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		139,975,661	71,475,020
Intereses minoritarios	12	4,474,562	-
Total de capital contable		144,450,223	71,475,020
Total de pasivo y capital contable		\$ 192,798,839	\$ 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 Utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
		2024	2023	2024	2023
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos	17	\$ 2,749,324	\$ 1,309,260	\$ 7,544,994	\$ 5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamientos	17	237,013	127,361	706,475	510,283
Otros ingresos por arrendamientos	17	77,741	27,132	180,758	95,002
		3,064,078	1,463,753	8,432,227	5,606,340
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento	17	(217,871)	(131,012)	(604,618)	(429,443)
Servicios públicos	17	(24,950)	(6,889)	(86,711)	(38,223)
Comisión por administración de propiedad	9 Y 17	(51,693)	(41,292)	(186,103)	(155,975)
Impuesto predial	17	(60,345)	(30,722)	(174,772)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	17	(127,141)	(16,369)	(226,911)	(59,223)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	7 Y 17	3,183,692	2,640,686	18,164,628	12,354,217
Comisión por administración de activos	9	(289,978)	(154,288)	(864,066)	(550,991)
Comisión por incentivos	9 Y 11	-	-	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales		(119,047)	(21,217)	(228,452)	(78,768)
Ingreso por intereses		22,028	76,116	338,830	286,291
Costos financieros	14	(562,404)	(172,847)	(1,285,425)	(725,273)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		39,773	(10,058)	126,035	(47,116)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		(11,458)	(10,001)	(37,531)	(31,281)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		281,006	9,547	(114,449)	74,603
Otros gastos generales y administrativos		(86,655)	(4,743)	(196,649)	(23,976)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	8	1,079,412	-	1,642,149	-
		3,054,369	2,126,911	15,549,563	9,425,616
Utilidad del período		6,118,447	3,590,664	23,981,790	15,031,956
Otra utilidad (pérdida) integral:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>					
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		17,291,762	(3,145,282)	19,587,802	(8,712,882)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>					
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		282	205	913	846
Otra utilidad (pérdida) integral		17,292,044	(3,145,077)	19,588,715	(8,712,036)
Utilidad integral total del período		\$ 23,410,491	\$ 445,587	\$ 43,570,505	\$ 6,319,920
Utilidad del período atribuible a:					
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		6,040,807	3,590,664	23,835,615	15,031,956
Intereses minoritarios		77,640	-	146,175	-
		6,118,447	3,590,664	23,981,790	15,031,956
Otros resultados integrales atribuibles a:					
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		23,162,263	445,587	43,121,549	6,319,920
Intereses minoritarios		248,228	-	448,956	-
		\$ 23,410,491	\$ 445,587	\$ 43,570,505	\$ 6,319,920
Utilidad por CBFi	15	\$ 3.87	\$ 3.11	\$ 17.20	\$ 13.63

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 doce meses terminados el 31 de diciembre 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								
	11	-	-	-	23,812,650	\$ 59,992,346	\$ -	\$ 59,992,346
	11	133,454,461	7,735,418	-	(2,572,664)	(2,572,664)	-	(2,572,664)
					-	7,735,418	-	7,735,418
(Pérdida) utilidad integral total:								
		-	-	(8,712,882)	-	(8,712,882)	-	(8,712,882)
		-	-	846	-	846	-	846
		-	-	-	15,031,956	15,031,956	-	15,031,956
		-	-	(8,712,036)	15,031,956	6,319,920	-	6,319,920
Utilidad integral total del período								
Saldos al 31 de diciembre de 2023								
	13	1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Saldo al 1 de enero de 2024								
		-	(1,083,701)	-	-	(1,083,701)	-	(1,083,701)
	11	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	(2,665,445)	-	(2,665,445)
	11, 12 Y 13	148,410,178	10,109,332	-	-	10,109,332	-	10,109,332
	13	58,167,950	3,611,648	-	1,713,031	5,324,679	(5,324,679)	-
	4	217,092,999	13,694,227	-	-	13,694,227	9,350,285	23,044,512
Utilidad integral total del período:								
		-	-	19,285,021	-	19,285,021	302,781	19,587,802
		-	-	913	-	913	-	913
		-	-	-	23,835,615	23,835,615	146,175	23,981,790
		-	-	19,285,934	23,835,615	43,121,549	448,956	43,570,505
Utilidad integral total del período								
Saldos al 31 de diciembre de 2024								
	13	1,605,627,494	\$ 67,172,474	\$ 15,603,876	\$ 57,199,311	\$ 139,975,661	\$ 4,474,562	\$ 144,450,223

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	Nota	Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
		2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad del período		\$ 23,981,790	15,031,956
Ajustes por:			
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	7 Y 17	(18,164,628)	(12,354,217)
Comisión por incentivos	9 Y 11	716,392	1,028,451
Reserva para cuentas incobrables		6,690	12,618
Costos financieros	14	1,285,425	699,354
Ingresos por intereses		(338,830)	(286,291)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		37,531	31,281
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		(126,035)	47,116
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta		117,705	(78,555)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		(56,339)	(55,754)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		(1,642,149)	-
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(378,523)	(29,547)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		(282,099)	(384,868)
Pagos anticipados		(20,408)	(1,301)
Otros activos		(20,326)	13,261
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		650,874	88,623
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(1,538)	(37,352)
Depósitos en garantía		521,249	25,661
Rentas diferidas		14,706	(15,610)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación		6,301,487	3,734,826
Actividades de inversión:			
Efectivo pagado en la adquisición de TERRA, neto del efectivo adquirido		(11,279,567)	-
Adquisición de propiedades de inversión	7	(5,454,474)	(5,868,486)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	7	(864,517)	(624,391)
Intereses cobrados		338,830	286,291
Distribuciones de capital de negocios en conjunto		5,337	-
Contribuciones de capital en negocios en conjunto		(200,472)	-
Disposición de activos propiedades de inversión		-	478,856
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(17,454,863)	(5,727,730)
Actividades de financiamiento:			
Devolución de capital	11	(1,083,701)	-
Dividendos pagados	11	(2,665,445)	(2,572,664)
Préstamos obtenidos	10	13,997,571	-
Pago de préstamos	10	(8,064,258)	(67,776)
Intereses pagados	10	(909,067)	(658,725)
CBFIs emitidos, relacionados con la oferta de derechos	11	9,660,000	6,877,831
Ingresos de la oferta de derechos		(267,059)	(196,985)
Adquisición de opciones de tipo de cambio		-	(37,246)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento		10,668,041	3,344,435
(Decremento) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo, neto		(485,335)	1,351,531
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo		(554,206)	(733,293)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5	3,322,815	2,704,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$ 2,283,274	\$ 3,322,815
Transacciones que no requirieron recursos:			
CBFIs emitidos, relacionados con la adquisición de TERRA	4	13,694,227	-
CBFIs emitidos, relacionados con la segunda oferta pública de la adquisición de TERRA	13	3,611,648	-
CBFIs emitidos, relacionados con la comisión por incentivos	9 Y 11	716,392	1,028,451
Dividendos en CBFIs	12	1,955,832	-
Total de transacciones que no requirieron recursos		\$ 19,978,099	\$ 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 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres y doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

1. Actividad principal y estructura

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 en bienes raíces bajo leyes mexicanas (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o FIBRA) con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. El propósito principal 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 CBFIs
Fiduciario:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

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

Adquisición de Terrafina - 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”) y subsidiarias. 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, C. P. 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.

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora adicional del 12.75% en TERRA, aumentando su participación del 77.13% a 89.88%. Ver nota 13.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 (consolidados desde el 6 de agosto de 2024), han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (NIC 34), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”). 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 las NIIF.

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 intermedios consolidados condensados.

3. 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 consolidado al 31 de diciembre de 2023.

Las nuevas normas contables o modificaciones a normas aplicables a partir del 1 de enero de 2024, no tuvieron un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de diciembre de 2024, de FIBRAPL consolidado.

Las nuevas políticas contables aquí incluidas que no se incluyen en los estados financieros auditados de FIBRAPL consolidado al 31 de diciembre de 2023, se revelan principalmente como resultado de 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 consolidado 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 31 de diciembre de 2024, y por el período de 148 días a partir del 6 de agosto de 2024 y terminado el 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado tenía participación en las siguientes entidades:

Fideicomiso	Fiduciario	País	Participación	Actividad principal
F/2609	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	México	89.88%	Bienes raíces
F/128	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/129	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/824	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/666	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/2171	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/2989	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/2991	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/2996	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/3275	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/3276	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/3277	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/3457	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/3458	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/3459	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/1411	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/1412	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	89.88%	Bienes raíces
F/3186	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/3230	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/3231	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/3232	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/3233	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/3234	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/3235	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/3236	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/4581	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/4582	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
F/4583	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	89.88%	Bienes raíces
-	TF Administradora, S. R. L. de C. V. (Entidad)	México	89.88%	Servicios administrativos

ii. Intereses minoritarios

Los intereses minoritarios (“IM”) 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 y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado y a los intereses minoritarios.

Los cambios en la participación de FIBRAPL consolidado en TERRA que no resulten en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de capital. Ver nota 13.

iii. Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones de FIBRAPL consolidado, así como cualquier ingreso y gasto no realizado (excepto las ganancias o pérdidas por transacciones en moneda extranjera) que surjan 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 consolidado en dicha inversión.

- b. Adquisición** - Cuando se adquieren propiedades, mediante adquisiciones corporativas o de otro tipo, la administración 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 consolidado 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.

- 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 consolidado.

Al 31 de diciembre de 2024, la participación del 89.88% de FIBRAPL consolidado en TERRA también incluye los siguientes 3 negocios en conjunto:

Fideicomiso	Negocio en conjunto	País	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 consolidado no pretende operar a largo plazo.

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 exitosamente, la cual 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 que acudieron a 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); lo anterior representando el 77.13% del total de CBFIs de TERRA en circulación y sus respectivos derechos de voto.

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 fue contabilizada como adquisición de activos. La diferencia entre el costo y el valor razonable estimado (contraprestación excedente o de ganga) se asignó a las propiedades inmobiliarias y a la inversión en inversiones contabilizadas por el método de participación. Todos los demás activos y pasivos asumidos fueron registrados 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.

El portafolio adquirido por FIBRAPL fue 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. La comisión por administración de activos para este portafolio es equivalente al 0.50% del valor actual del estimado. A partir del 1 de enero de 2025, el administrador prestará a TERRA servicios de asesoramiento a cambio de una comisión anual, equivalente al 0.5% del valor bruto de los activos inmobiliarios de TERRA, pagada trimestralmente.

El portafolio de TERRA incluye 269 propiedades industriales logísticas, terrenos y tres negocios en conjunto que comprenden 27 propiedades industriales de logística y terrenos.

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora adicional del 12.75% en TERRA, aumentando su participación del 77.13% a 89.88%. Ver nota 13.

a. Contraprestación transferida

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI	CBFIs adquiridos de TERRA	CBFIs emitidos de FIBRAPL	Precio del CBFI de FIBRAPL 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 incluyeron los costos directos incurridos para adquirir los activos inmobiliarios, que han sido capitalizados como parte de las propiedades de inversión e inversiones en negocios en conjunto 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 como sigue:

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
Cuentas por cobrar	387,189
Pagos anticipados	78,552
Impuesto al valor agregado	372,067
Otros activos	171,531
Deuda	(20,775,785)
Cuentas por pagar	(435,113)
Pasivos acumulados	(762,500)
Rentas diferidas	(15,518)
Depósitos en garantía	(457,914)
Intereses minoritarios	(9,350,285)
Contraprestación transferida	25,476,367

c. Adquisición de propiedades inmobiliarias 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
Monterrey	1,373,355	8
Tijuana	2,972,682	11
Guadalajara	2,444,575	7
Reynosa	179,295	1
Ciudad Juárez	11,157,896	51
Otros mercados	23,708,947	165
Total de propiedades inmobiliarias adquiridas de TERRA	\$ 54,169,899	269

Las propiedades inmobiliarias generaron \$1,806.3 millones de pesos mexicanos en ingresos y \$8,638.1 millones de pesos mexicanos en utilidad, incluyendo la utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión, desde la fecha de adquisición del 6 de agosto de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo	\$ 1,835,726	\$ 338,535
Equivalentes de efectivo	447,548	2,984,280
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,283,274	\$ 3,322,815

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

El efectivo restringido representa principalmente reserva para recompra de CBFIs en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Ver nota 11.

6. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto al valor agregado	\$ 1,097,433	\$ 668,902
Otras cuentas por cobrar	8,321	9,504
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	\$ 1,105,754	\$ 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 doce meses terminados el 31 de diciembre de			
	2024		2023	
Saldo inicial	\$	83,465,464	\$	74,789,750
Efecto por conversión de moneda funcional (*)		22,863,975		(10,196,277)
Adquisición de propiedades inmobiliarias de TERRA (ver nota 4)		54,169,899		-
Adquisición de propiedades de inversión (**)		5,454,474		5,868,486
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		864,517		624,391
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		65,728		24,897
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		18,164,628		12,354,217
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	\$	185,048,685	\$	83,465,464
Menos: Otras propiedades de inversión (***)	\$	(29,066,073)	\$	(58,658)
Propiedades de inversión	\$	155,982,612	\$	83,406,806

* El valor razonable de las propiedades de inversión se convierte de dólares estadounidenses a pesos mexicanos. Los tipos de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano fueron los siguientes:

	31 de diciembre de 2024	6 de agosto de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Tipo de cambio	20.5103	19.3905	16.8935	19.3615

** Las adquisiciones se enlistan abajo.

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

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

En millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Área arrendable en pies cuadrados	Valor de adquisición incluyendo los costos de cierre	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Vallejo DC 4	31 de enero de 2024	Ciudad de México	50,335	\$ 101.5	\$ 5.9
Villa Florida II Building #4	9 de julio de 2024	Reynosa	274,047	480.9	26.7
El Puente Building #1	23 de septiembre de 2024	Ciudad de México	324,134	710.4	36.7
El Puente Building #2	23 de septiembre de 2024	Ciudad de México	197,968	431.7	22.3
El Puente Building #3	23 de septiembre de 2024	Ciudad de México	145,800	382.2	19.7
El Puente Building #4	23 de septiembre de 2024	Ciudad de México	104,628	255.9	13.2
El Puente Building #5	23 de septiembre de 2024	Ciudad de México	224,755	561.7	29.0
El Puente Building #6	23 de septiembre de 2024	Ciudad de México	131,665	338.4	17.5
El Puente Building #7	23 de septiembre de 2024	Ciudad de México	233,417	554.1	28.6
El Puente Building #8	23 de septiembre de 2024	Ciudad de México	153,359	391.6	20.2
El Florido Building #3	9 de octubre de 2024	Tijuana	410,682	1,246.1	64.4
Adquisiciones			2,250,790	\$ 5,454.5	\$ 284.2

FIBRAPL consolidado obtuvo valuaciones de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión.

A continuación, se presenta la técnica de valoración utilizada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión, junto con los datos no observables significativos utilizados.

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 de gracia y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los términos del arrendamiento.

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Tasa de ocupación	98.3%	99.8%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.54%	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.20%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.67%	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 7.11%

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 (largos)
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor)
- Los períodos de renta gratis fueran más cortos (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 consolidado tiene una participación indirecta en 3 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 consolidado tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se hayan 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 en conjunto:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 44,987	\$ 5,070	\$ 236,830	\$ 286,887
Otros activos	66,786	25,782	251,554	344,122
	111,773	30,852	488,384	631,009
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	\$ 1,906,637	\$ 1,724,300	\$ 8,044,130	\$ 11,675,067
Otros activos	-	-	5,705	5,705
	1,906,637	1,724,300	8,049,835	11,680,772
Total activo	\$ 2,018,410	\$ 1,755,152	\$ 8,538,219	\$ 12,311,781
Pasivos				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de la deuda	\$ 8,800	\$ 205	\$ 233,694	\$ 242,699
Otros pasivos	15,950	157,152	69,107	242,209
	24,750	157,357	302,801	484,908
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	\$ 1,014,834	\$ 145,433	\$ 3,284,862	\$ 4,445,129
Otros pasivos	10,011	46,632	77,647	134,290
	1,024,845	192,065	3,362,509	4,579,419
Total pasivos	\$ 1,049,595	\$ 349,422	\$ 3,665,310	\$ 5,064,327

en miles de pesos mexicanos	Por el período del 6 de agosto de 2024 al 31 de diciembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
Ingresos:	\$ 53,678	\$ 60,822	\$ 192,873	\$ 307,373
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:				
Gastos de operación y otros ingresos y gastos, neto	\$ (15,711)	\$ (15,806)	\$ (99,043)	\$ (130,560)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	501,473	398,322	2,207,689	3,107,484
Total gastos de operación y otros ingresos y gastos:	485,762	382,516	2,108,646	2,976,924
Resultado del período y otros resultados integrales	\$ 539,440	\$ 443,338	\$ 2,301,519	\$ 3,284,297

9. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Comisión por administración de propiedad	\$ 17,746	\$ 14,366
Comisión por administración de activos	-	1,511
Total de cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 17,746	\$ 15,877

Transacciones con partes relacionadas

FIBRAPL consolidado está obligado a pagar una comisión por incentivos equivalente al 10.0% de los rendimientos totales acumulativos de los tenedores de CBFIs 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 fue administrado inmobiliariamente por un tercero hasta el 31 de diciembre de 2024.

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023	2024	2023
Comisión por administración de activos	\$ 289,978	\$ 154,288	\$ 864,066	\$ 550,991
Comisión por administración de propiedad	\$ 51,693	\$ 41,292	\$ 186,103	\$ 155,975
Comisión por arrendamiento	\$ 8,931	\$ 8,211	\$ 36,159	\$ 50,794
Comisión por desarrollo	\$ 1,626	\$ 2,744	\$ 13,815	\$ 17,702
Costo de mantenimiento	\$ 1,874	\$ 2,041	\$ 8,689	\$ 7,784
Comisión por incentivos	\$ -	\$ -	\$ 716,392	\$ 1,028,451

10. Deuda

En la siguiente tabla se resume la deuda, toda denominada en dólares estadounidenses:

en miles	Fecha de vencimiento ⁽²⁾	Tasa	Al 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023		
			Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	
Notas Senior (No garantizado) ⁽¹⁾	Julio de 2029	4.962%	\$ 500,000	\$ 10,255,150	N/A	\$ - \$ -	
Bono verde (No garantizado)	Noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,691,363	4.12%	375,000 6,335,063	
Colocación privada (No garantizado)	Julio de 2039	3.48% ⁽³⁾	300,000	6,153,090	3.48% ⁽³⁾	300,000 5,068,050	
Bono verde (No garantizado)	Abril de 2031	3.73%	70,000	1,435,721	3.73%	70,000 1,182,545	
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	Diciembre de 2026	5.18% ⁽³⁾	64,706	1,327,139	5.18% ⁽³⁾	66,714 1,127,033	
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 1ra Sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	51,337	1,052,937	4.67%	52,540 887,584	
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 2da Sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	51,337	1,052,937	4.67%	52,540 887,584	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Préstamo a plazo (No garantizado) ⁽¹⁾	Julio de 2027	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060	N/A	- -	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Nuevo Revolvente (No garantizado) ⁽¹⁾	Julio de 2026	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921	N/A	- -	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado) ⁽¹⁾	Febrero de 2025	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190	N/A	- -	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado) ⁽¹⁾	Septiembre de 2025	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030	N/A	- -	
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado)	Septiembre de 2025	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515	N/A	- -	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado) ⁽¹⁾	Septiembre de 2025	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515	N/A	- -	
Citibank N. A. Línea de crédito (No garantizado)	Abril de 2026	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479	N/A	- -	
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939 (No garantizado)	Enero de 2025	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	100,000	2,051,030	N/A	- -	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado) ⁽¹⁾	Junio de 2025	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273	N/A	- -	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado) ⁽¹⁾	Junio de 2025	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273	N/A	- -	
			Total	2,255,580	46,262,623	916,794	15,487,859
Intereses por pagar de la deuda			23,533	482,705	6,613	111,709	
Prima neta			(10,435)	(214,025)	2,664	45,004	
Costos de emisión de deuda			(5,304)	(108,787)	(6,470)	(109,282)	
			Total de deuda	2,263,374	46,422,516	919,601	15,535,290
Menos: Porción circulante de la deuda			537,544	11,025,184	3,683	62,219	
Deuda a largo plazo			\$ 1,725,830	\$ 35,397,332	\$ 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 de USPP", respectivamente.

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

FIBRAPL consolidado tiene una línea de crédito revolvente no garantizada con un sindicato de nueve bancos ("Línea de Crédito") y 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 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era de \$95.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,948.5 millones de pesos mexicanos) y al 31 de diciembre de 2023, no tenía ningún saldo pendiente.

FIBRAPL consolidado 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 líder organizador único y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Desempeño (ICD) 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 ICD, y (3) pago del principal al vencimiento. El 8 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado optó por reducir la línea de crédito a \$100.0 millones de dólares americanos, y el compromiso respectivo, a partir del 10 de octubre de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto asciende a \$31.2 millones de dólares estadounidenses (\$639.9 millones de pesos mexicanos).

El 29 de agosto de 2024, FIBRAPL consolidado cerró un pagaré por \$67.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,374.2 de pesos mexicanos) con BBVA México, S. A.

El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,051.0 millones de pesos mexicanos).

El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,025.0 millones de pesos mexicanos).

El 9 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,051.0 millones de pesos mexicanos) con vencimiento el 7 de enero de 2025. El 7 de enero de 2025, este pagaré fue renovado para vencer el 7 de abril de 2025.

El 3 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,538.3 millones de pesos mexicanos).

El 3 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,538.3 millones de pesos mexicanos).

Al 31 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado cumplía con todas estas obligaciones.

11. Capital

Al 31 de diciembre de 2024, el total de CBFIs en circulación fue de 1,605,627,494.

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL consolidado emitió 217,092,999 CBFIs en relación con la oferta pública de adquisición de TERRA y el 26 de noviembre de 2024, emitió 58,167,950 CBFIs en relación con la adquisición de participación adicional en TERRA. Ver nota 4.

Reserva para recompra de CBFIs

FIBRAPL consolidado cuenta con una reserva para recompra de CBFIs por \$5.0 millones de pesos mexicanos (\$212.9 miles de dólares estadounidenses) en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Al 31 de diciembre de 2024, no se han recomprado CBFIs.

Devolución de capital

La devolución de capital de FIBRAPL consolidado fue la siguiente:

En millones, excepto por CBFi

		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024			
		En efectivo		En CBFIs	
Fecha de aprobación	Fecha de pago de la devolución de capital	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
21 de octubre de 2024	1 de noviembre de 2024	\$ 1,083.7	\$ 54.2	\$ 0.7051	\$ 0.0352
Total de devolución de capital		\$ 1,083.7	\$ 54.2		

Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFi

		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024					
		En efectivo		En CBFIs			
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
17 de enero de 2024	1 de febrero de 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2.0428	\$ 0.1183
22 de febrero de 2024	6 de marzo de 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
17 de abril de 2024	2 de mayo de 2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
7 de agosto de 2024	20 de agosto de 2024	1,049.5	54.2	-	-	0.6828	0.0352
Total de distribuciones		\$ 2,665.4	\$ 149.3	\$ 1,955.8	\$ 113.5		

En millones, excepto por CBFi

		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023					
		En efectivo		En CBFIs			
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
18 de enero de 2023	26 de enero de 2023	\$ 572.2	\$ 30.5	\$ -	\$ -	\$ 0.5600	\$ 0.0299
24 de febrero de 2023	9 de marzo de 2023	868.6	47.2	-	-	0.8500	0.0462
19 de julio de 2023	28 de julio de 2023	543.0	32.3	-	-	0.4768	0.0284
17 de octubre de 2023	1 de noviembre de 2023	588.9	32.9	-	-	0.5097	0.0285
Total de distribuciones		\$ 2,572.7	\$ 142.9	\$ -	\$ -		

Oferta de derechos

El 4 de mayo de 2023, FIBRAPL consolidado emitió 105,000,000 CBFIs a \$59.0 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 esta 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 consolidado emitió 120,000,000 de CBFIs a \$70.0 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.

Comisión por incentivos

El 5 de junio de 2023, FIBRAPL consolidado registró \$1,028.5 millones de pesos mexicanos con base en el cálculo de la comisión por incentivos, anual. El pago de la comisión por incentivos en CBFIs fue aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores celebrada el 3 de julio de 2023, por 16.4 millones de CBFIs. FIBRAPL consolidado emitió los certificados el 13 de octubre de 2023.

El 4 de junio de 2024, FIBRAPL consolidado provisionó \$716.4 millones de pesos mexicanos con base en el cálculo de la comisión por incentivos anual, aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores celebrada el 4 de septiembre de 2024, por 10.4 millones de CBFIs. FIBRAPL consolidado emitió los certificados el 18 de diciembre de 2024.

12. Intereses minoritarios

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de	
		2024
Propiedad de TERRA por parte de terceros		10.12%
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	
Cuentas por cobrar		1,207,530
Impuesto al valor agregado		396,515
Pagos anticipados		261,518
Activo no circulante:		21,272
Propiedades de inversión		
Otras propiedades de inversión		62,242,994
Inversiones a través del método de participación		3,623,727
Otros activos		1,312
Total activo	\$	67,754,868
Pasivo		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar	\$	296,713
Pasivos acumulados		138,982
Rentas diferidas		22,735
Porción circulante de la deuda		7,007,424
Pasivo a largo plazo:		
Deuda		15,589,327
Depósitos en garantía		484,647
Total pasivo	\$	23,539,828
Activos netos	\$	44,215,040
Activos netos atribuibles a IM	\$	4,474,562

en miles de pesos mexicanos	Por el período del 6 de agosto al 31 de diciembre de	
	2024	
Participación promedio ponderada de terceros en TERRA		19.77%
Ingresos:		
Ingresos	\$	1,972,537
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:		
Operación y otros gastos		(353,088)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión		6,594,621
Comisión por administración de activos		(136,559)
Ingresos por intereses		11,639
Costos financieros		(494,084)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(2,926)
Otros gastos generales y administrativos		1,476,914
Utilidad del período	\$	9,069,054
Otros resultados integrales:		
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$	1,592,730
Total otros resultados integrales	\$	10,661,784
Utilidad del período atribuible a IM	\$	146,175
Total otros resultados integrales atribuibles a IM	\$	448,956

13. Adquisición de intereses minoritarios

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL consolidado completó su segunda oferta pública de adquisición de TERRA. FIBRAPL consolidado intercambió 100,289,570 CBFIs de TERRA por 58,167,950 CBFIs de FIBRAPL consolidado a un factor de intercambio de 0.58x, que junto con los CBFIs que ya poseía, representa el 89.88% del total de CBFIs en circulación de TERRA.

en miles de pesos mexicanos	Valor	
Valor de activos netos del IM adquirido (MXN 41,762,189 x 12.75%)	\$	5,324,679
Contraprestación transferida (precio FIBRA CBFi \$62.09 x 58,167,950 CBFIs)		(3,611,648)
Aumento en utilidades retenidas atribuibles a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado	\$	1,713,031

14. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023	2024	2023
Gastos por intereses	\$ 526,338	\$ 166,306	\$ 1,219,182	\$ 671,838
Comisión por no utilización en la línea de crédito	6,034	5,302	24,310	25,919
Amortización de costo financiero diferido	5,991	5,129	21,681	24,139
Amortización de prima (descuento), neta	9,289	(3,890)	5,500	(15,690)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	14,752	-	14,752	19,067
Costos financieros	\$ 562,404	\$ 172,847	1,285,425	725,273

15. Utilidad por CBFi

El cálculo de la utilidad básica y diluida por CBFi y el número promedio ponderado de CBFis ordinarios (básico) se presentan de la siguiente manera:

Utilidad básica y diluida por CBFi

en miles de pesos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023	2024	2023
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFis de FIBRAPL consolidado	\$ 6,040,807	\$ 3,590,664	\$ 23,835,615	\$ 15,031,956
Número promedio ponderado de CBFis	1,561,237	1,153,207	1,385,966	1,102,552
Utilidad básica y diluida por CBFi	\$ 3.87	\$ 3.11	\$ 17.20	\$ 13.63

Número medio ponderado de CBFi ordinarios (básico)

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Número promedio ponderado de CBFis emitidos al 1 de enero	1,102,551,864	891,403,588
Efecto de los CBFis emitidos en relación con la adquisición	87,786,240	-
Efecto de la adquisición de interés monoritario	5,721,438	-
Efecto de los CBFis emitidos en relación con follow on y green shoe	112,737,705	199,794,671
Efecto de los CBFis emitidos	76,770,114	7,758,049
Efecto de los CBFis por promote	398,204	3,595,556
Número medio ponderado de CBFis ordinarios (básico)	1,385,965,565	1,102,551,864

16. Valores razonables de activos y pasivos

FIBRAPL consolidado cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Este marco 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 consolidado revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la administración evalúa la evidencia proporcionada por terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable (descritos a continuación) en el que dichas valuaciones debieran clasificarse.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, FIBRAPL consolidado utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable, según las variables utilizadas 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 de mercado cotizados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (e. i. precios) o indirectamente (e. i. derivados de 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 categoriza en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía que corresponda al nivel más bajo que sea significativa para la medición general.

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

	Al 31 de diciembre de 2024				
	Valor en libros	Valor razonable			
en miles de pesos mexicanos	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 155,982,612	\$ -	\$ -	\$ 155,982,612	\$ 155,982,612
Otras propiedades de inversión	29,066,073	-	-	29,066,073	29,066,073
Opciones de tipo de cambio	179,304	-	179,304	-	179,304
	\$ 185,227,989	\$ -	\$ 179,304	\$ 185,048,685	\$ 185,227,989
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,283,274	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	500,218	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	8,321	-	-	-	-
	\$ 2,791,813	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 852,997	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depósitos en garantía	980,619	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17,746	-	-	-	-
Deuda	46,422,516	-	43,794,285	-	43,794,285
	\$ 48,273,878	\$ -	\$ 43,794,285	\$ -	\$ 43,794,285

	Al 31 de diciembre de 2023				
	Valor en libros	Valor razonable			
en miles de pesos mexicanos	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 y pasivos acumulados	\$ 166,482	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depósitos en garantía	378,360	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15,877	-	-	-	-
Deuda	15,535,290	-	13,486,625	-	13,486,625
	\$ 16,096,009	\$ -	\$ 13,486,625	\$ -	\$ 13,486,625

FIBRAPL consolidado reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período de reporte en el que ocurrió el cambio. No han habido transferencias entre los niveles de valor razonable durante el período.

Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado tiene deuda con vencimiento en 2025. La administración asegura, a través de la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatas. FIBRAPL consolidado cuenta con líneas de crédito disponibles no utilizadas por \$473.8 millones de dólares estadounidenses, así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo. Adicionalmente, los pagarés adeudados a BBVA México, con vencimiento en 2025 y por un monto de \$367.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,527.3 millones de pesos mexicanos), pueden renovarse automáticamente por hasta 12 meses a discreción del cliente.

17. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos se presenta con base en cómo la administración analiza el negocio, lo que incluye información agrupada por mercado. Los activos, pasivos y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presentan al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres y doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente. FIBRAPL consolidado opera en seis mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables y en mercados no estratégicos adicionales, que se incluyen en Otras propiedades de inversión (ver nota 7), agrupados en “Otros mercados”, de acuerdo con la NIIF 8. El segmento de otros mercados abarca propiedades no estratégicas que no están alineadas con nuestros principales objetivos de negocio y que están destinadas a desinversión. Estos activos se gestionan para maximizar su valor durante el período de tenencia, con la intención de liquidarlos oportunamente. Este segmento nos permite optimizar nuestro portafolio, enfocarnos en inversiones estratégicas y mejorar la eficiencia operativa general, generando al mismo tiempo liquidez adicional para futuras iniciativas de crecimiento. La siguiente información muestra la conciliación de Ingresos y Gastos por mercado para llegar al Ingreso Neto Operativo, incluyendo los diferentes conceptos para llegar al resultado.

		Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024														
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados (*)	Total							
Ingresos:																
Ingreso por arrendamientos	\$	840,142	\$	248,870	\$	296,352	\$	204,868	\$	171,681	\$	352,755	\$	634,656	\$	2,749,324
Recuperación de gastos por arrendamientos		95,578		28,275		22,191		9,903		12,660		29,710		38,696		237,013
Otros ingresos por arrendamientos		14,651		9,109		7,069		5,230		15,272		24,423		1,987		77,741
		950,371		286,254		325,612		220,001		199,613		406,888		675,339		3,064,078
Gastos:																
Operación y mantenimiento		(79,366)		(14,068)		(19,478)		(18,084)		(12,726)		(21,758)		(52,391)		(217,871)
Servicios públicos		247		(791)		(8,552)		205		(451)		(12,056)		(3,552)		(24,950)
Comisión por administración de propiedad		(21,337)		(7,171)		(7,319)		(4,662)		(5,352)		(6,700)		848		(51,693)
Impuesto predial		(20,156)		(1,434)		(4,481)		(2,148)		(5,258)		(12,619)		(14,249)		(60,345)
Gastos de operación no recuperables		(25,978)		(3,681)		(3,760)		(8,466)		(14,495)		(1,677)		(69,084)		(127,141)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$	803,781	\$	259,109	\$	282,022	\$	186,846	\$	161,331	\$	352,078	\$	536,911	\$	2,582,078

		Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2023														
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Total							
Ingresos:																
Ingreso por arrendamientos	\$	584,095	\$	160,814	\$	188,256	\$	163,396	\$	117,611	\$	94,319	\$	769	\$	1,309,260
Recuperación de gastos por arrendamientos		55,145		19,876		16,205		9,654		12,226		14,202		53		127,361
Otros ingresos por arrendamientos		9,883		4,300		3,580		2,089		5,547		1,669		64		27,132
		649,123		184,990		208,041		175,139		135,384		110,190		886		1,463,753
Gastos:																
Operación y mantenimiento		(61,084)		(15,833)		(15,456)		(15,748)		(11,331)		(11,501)		(59)		(131,012)
Servicios públicos		(2,367)		210		(2,402)		(1,087)		(487)		(755)		(1)		(6,889)
Comisión por administración de propiedad		(18,136)		(5,450)		(5,635)		(4,491)		(4,533)		(3,023)		(24)		(41,292)
Impuesto predial		(14,498)		(1,436)		(4,233)		(2,871)		(4,279)		(3,373)		(32)		(30,722)
Gastos de operación no recuperables		(6,411)		922		(1,435)		(4,956)		(433)		(4,056)		-		(16,369)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$	546,627	\$	163,403	\$	178,880	\$	145,986	\$	114,321	\$	87,482	\$	770	\$	1,237,469

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Ingreso neto operativo	\$ 2,582,078	\$ 1,237,469
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,183,692	2,640,686
Comisión por administración de activos	(289,978)	(154,288)
Honorarios profesionales	(119,047)	(21,217)
Ingresos por intereses	22,028	76,116
Costos financieros	(562,404)	(172,847)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	39,773	(10,058)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(11,458)	(10,001)
Utilidad cambiaria, neta	281,006	9,547
Otros gastos generales y administrativos	(86,655)	(4,743)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	1,079,412	-
Utilidad del período	\$ 6,118,447	\$ 3,590,664

en miles de pesos mexicanos	Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados (*)	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 2,662,992	\$ 851,296	\$ 901,874	\$ 718,615	\$ 600,744	\$ 844,555	\$ 964,918	\$ 7,544,994
Recuperación de gastos por arrendamientos	274,514	94,881	85,886	48,236	59,070	88,230	55,658	706,475
Otros ingresos por arrendamientos	53,369	18,374	17,757	14,386	28,168	42,905	5,799	180,758
	2,990,875	964,551	1,005,517	781,237	687,982	975,690	1,026,375	8,432,227
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(224,888)	(61,097)	(71,832)	(68,052)	(47,128)	(64,575)	(67,046)	(604,618)
Servicios públicos	(29,897)	(9,892)	(14,515)	(3,796)	(1,962)	(22,062)	(4,587)	(86,711)
Comisión por administración de propiedad	(77,195)	(27,111)	(25,800)	(16,167)	(20,120)	(18,562)	(1,148)	(186,103)
Impuesto predial	(67,329)	(5,068)	(19,888)	(9,435)	(16,192)	(35,774)	(21,086)	(174,772)
Gastos de operación no recuperables	(68,790)	(7,677)	(16,182)	(17,482)	(17,523)	(33,629)	(65,628)	(226,911)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 2,522,776	\$ 853,706	\$ 857,300	\$ 666,305	\$ 585,057	\$ 801,088	\$ 866,880	\$ 7,153,112

(*) Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas en Chihuahua, Saltillo y otros; estos “Otros mercados” individualmente no exceden el 10% del valor total del portafolio de propiedades de inversión. El mercado de Chihuahua representa el 3.5% y el mercado de Saltillo el 3.3%; el resto de los mercados representa el 6.0%.

en miles de pesos mexicanos	Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 2,174,034	\$ 633,142	\$ 726,863	\$ 627,336	\$ 480,595	\$ 356,053	\$ 3,032	\$ 5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamientos	216,476	79,845	61,538	44,671	50,520	57,022	211	510,283
Otros ingresos por arrendamientos	24,577	21,717	13,033	8,969	23,296	3,184	226	95,002
	2,415,087	734,704	801,434	680,976	554,411	416,259	3,469	5,606,340
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(183,005)	(48,754)	(55,091)	(50,253)	(46,142)	(46,046)	(152)	(429,443)
Servicios públicos	(17,766)	(5,348)	(6,637)	(3,986)	(1,612)	(2,873)	(1)	(38,223)
Comisión por administración de propiedad	(65,796)	(21,497)	(21,064)	(16,383)	(17,908)	(13,241)	(86)	(155,975)
Impuesto predial	(57,490)	(5,429)	(16,452)	(11,530)	(16,058)	(13,688)	(128)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	(25,535)	(2,316)	(6,003)	(10,187)	(5,580)	(9,602)	-	(59,223)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 2,065,495	\$ 651,360	\$ 696,187	\$ 588,637	\$ 467,111	\$ 330,809	\$ 3,102	\$ 4,802,701

Conciliación del Ingreso neto operativo a la utilidad del período:

	Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Ingreso neto operativo	\$ 7,153,112	\$ 4,802,701
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	18,164,628	12,354,217
Comisión por administración de activos	(864,066)	(550,991)
Cuota por incentivo	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales	(228,452)	(78,768)
Ingresos por intereses	338,830	286,291
Costos financieros	(1,285,425)	(725,273)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	126,035	(47,116)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(37,531)	(31,281)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(114,449)	74,603
Otros gastos generales y administrativos	(196,649)	(23,976)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	1,642,149	-
Utilidad del período	\$ 23,981,790	\$ 15,031,956

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024								
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 14,245,785	\$ 3,480,557	\$ 4,479,081	\$ 2,832,841	\$ 2,045,410	\$ 4,676,963	\$ -	\$ -	\$ 31,760,637
Edificios	54,973,131	13,576,014	17,725,985	11,057,349	8,181,641	18,707,855	-	-	124,221,975
Propiedades de inversión	\$ 69,218,916	\$ 17,056,571	\$ 22,205,066	\$ 13,890,190	\$ 10,227,051	\$ 23,384,818	\$ -	\$ -	\$ 155,982,612
Otras propiedades de inversión	\$ 72,877	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28,993,196	\$ -	\$ 29,066,073
Número de propiedades	106	40	62	36	33	81	166	-	524
Deuda	\$ 493,009	\$ 1,242,446	\$ 714,677	\$ 1,069,566	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,902,818	\$ 46,422,516

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023								
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 7,071,040	\$ 2,270,486	\$ 2,616,263	\$ 1,630,206	\$ 1,414,493	\$ 1,678,876	\$ -	\$ -	\$ 16,681,364
Edificios	28,284,148	9,081,946	10,465,050	6,520,823	5,657,971	6,715,504	-	-	66,725,442
Propiedades de inversión	\$ 35,355,188	\$ 11,352,432	\$ 13,081,313	\$ 8,151,029	\$ 7,072,464	\$ 8,394,380	\$ -	\$ -	\$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	\$ 58,658	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58,658
Número de propiedades	71	31	48	26	30	31	-	-	237
Deuda	\$ 405,867	\$ 1,022,836	\$ 611,191	\$ 889,798	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,605,598	\$ 15,535,290

18. Compromisos y contingencias

FIBRAPL consolidado no tiene compromisos ni contingencias significativos, adicionales a los descritos en estas notas al 31 de diciembre de 2024.

19. Eventos subsecuentes

El 10 de enero de 2025, FIBRAPL consolidado aprobó una aportación de \$6.5 millones de dólares estadounidenses (\$132.6 millones de pesos mexicanos) a Monarch. La aportación fue pagada el 24 de enero de 2025.

El 24 de enero de 2025, FIBRAPL consolidado declaró una distribución en efectivo a sus tenedores de CBFIs, por la cantidad de \$0.7212 pesos mexicanos por CBFI (\$0.0352 dólares estadounidenses por CBFI), por un total de \$1,158.0 millones de pesos mexicanos (\$56.6 millones de dólares estadounidenses) considerando el precio promedio de los CBFIs de los últimos 60 días de cotización. La distribución se pagó el 7 de febrero de 2025 a los tenedores de CBFIs.

El 12 de febrero de 2025, BBVA México otorgó a FIBRAPL consolidado el derecho de renovar automáticamente sus pagarés a corto plazo por un monto de \$367.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,527.3 millones de pesos mexicanos) por un período de hasta 12 meses después de su fecha de vencimiento en 2025. Ver nota 16.

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios consolidados condensados fueron autorizados para su emisión el 21 de febrero de 2025, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Centro Industrial Juarez #2, Ciudad Juárez, México

CUARTO 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 período 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 las utilidades o pérdidas del período en el que se originaron.

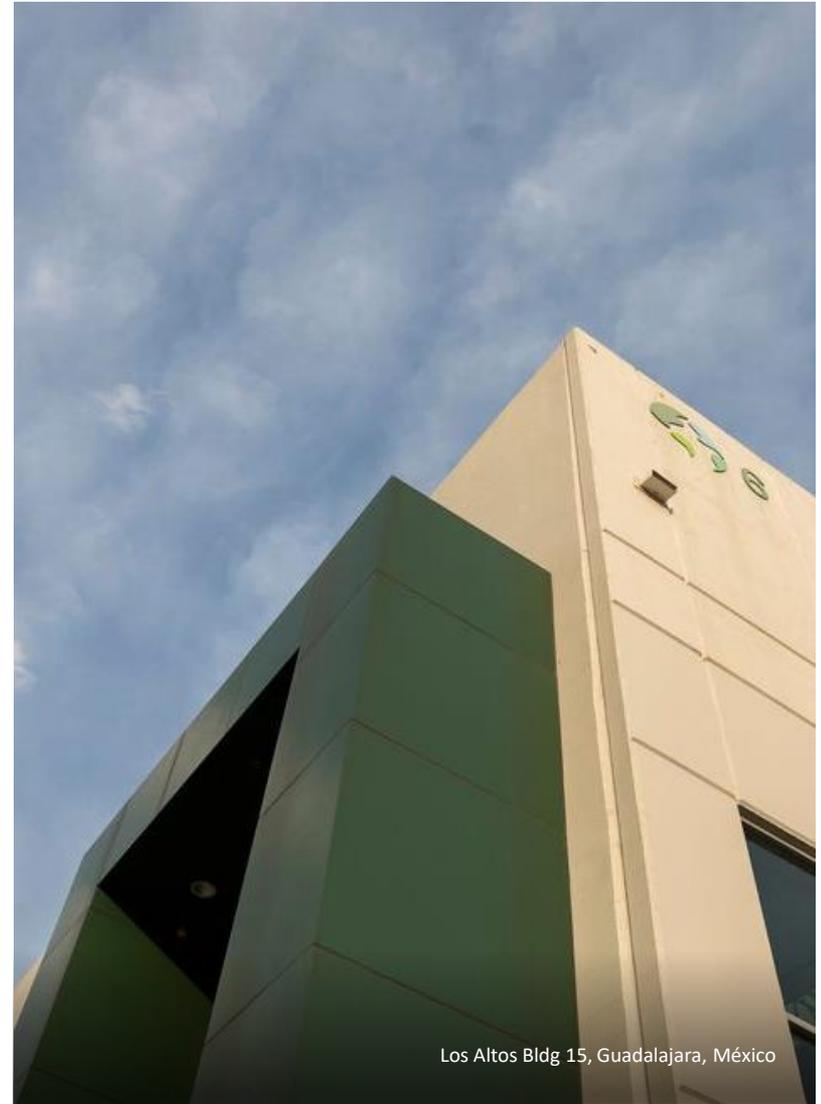


Tabla de Contenido

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 8 Guía 2024 y Actuales
- 9 Guía 2025

Información Financiera

- 10 Estados Intermedios Consolidados Condensados de Posición Financiera
- 11 Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales
- 12 Conciliación de la Utilidad del período al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

Resumen Operativo

- 13 Indicadores Operativos
- 15 Propiedades de Inversión
- 16 Información de Clientes

Uso de Capital

- 17 Adquisiciones

Capitalización

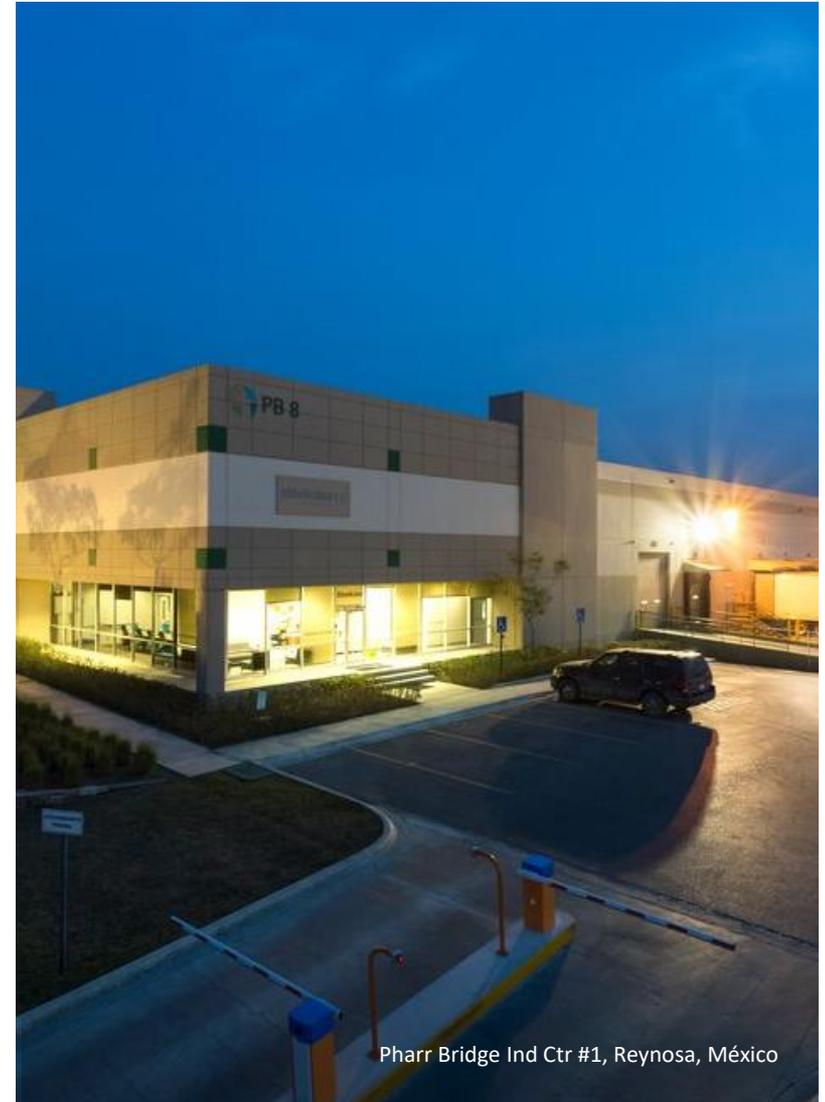
- 18 Resumen de Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

- 20 Plataforma Global Inigualable de Prologis
- 21 Relación de Clientes Globales de Prologis
- 22 Proyección de Crecimiento Externo Identificado

Notas y Definiciones

- 23 Notas y Definiciones ^(A)



Pharr Bridge Ind Ctr #1, Reynosa, México

Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de la compañía comprendía 509^(A) Propiedades de Inversión, sumando 87.1 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 345 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.5 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 159 edificios con 21.0 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

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. El 26 de noviembre de 2024, FIBRA Prologis adquirió una participación controladora adicional del 12.75% en Terrafina, incrementando su participación del 77.13% al 89.88%, por lo tanto, una participación no controladora del 10.12%.

PRESENCIA EN MERCADOS ^(B)

98.3% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES

ABR

65.0 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA

Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

ABR

26.3 MPC

Ocupación

96.8%

MERCADOS DE CONSUMO

Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR

39.2 MPC

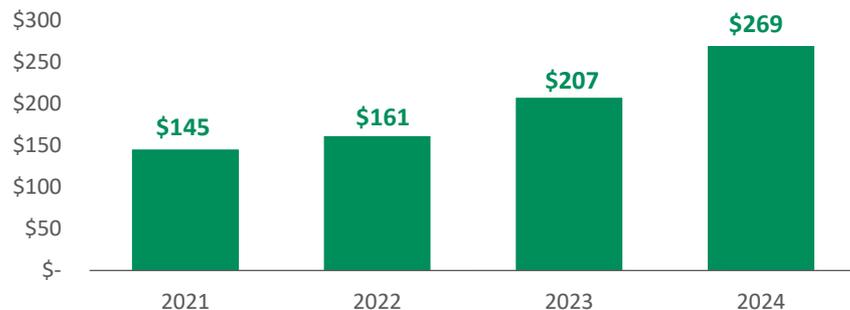
Ocupación

99.3%



FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



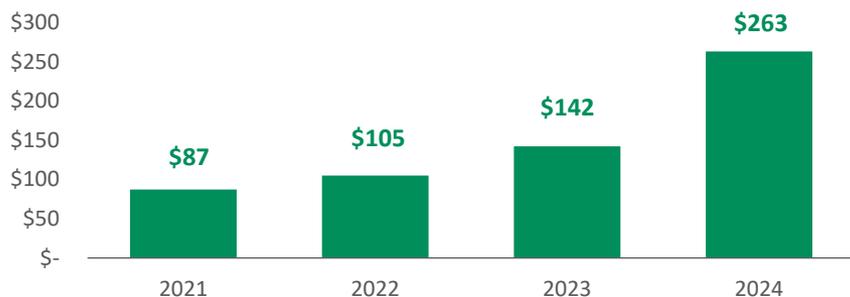
AFFO

(en millones de US\$)



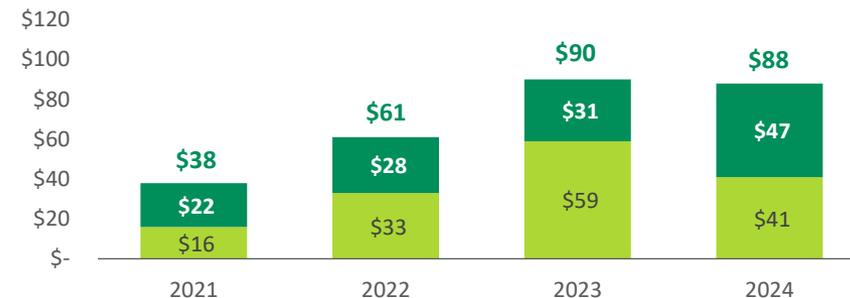
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVOS

(en millones de US\$)



■ Comisión por incentivos pagada en CBFs ■ Comisión por administración de activos

A. FIBRA Prologis adquirió el 77.13% de los CBFs en circulación de Terrafina el 6 de agosto de 2024 y comenzó a consolidar a partir de esa fecha. El 26 de noviembre de 2024, FIBRA Prologis adquirió un 12.75% adicional de los CBFs en circulación de Terrafina, incrementando su participación al 89.88%.

en miles, excepto por montos de CBFI

	Por los tres meses terminados el									
	31 de diciembre de 2024 ^(A)		30 de septiembre de 2024 ^(A)		30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Ingresos	3,064,078	151,986	2,343,948	122,289	1,511,958	89,737	1,512,243	88,507	1,463,753	83,121
Utilidad bruta	2,585,022	127,769	1,980,257	103,351	1,285,819	76,574	1,304,958	76,297	1,237,469	70,339
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	6,040,807	283,537	9,359,629	497,446	1,025,551	62,092	7,409,628	423,125	3,590,664	204,091
AMEFIBRA FFO ^(C)	1,533,288	76,860	1,219,917	63,819	1,071,972	64,049	1,017,163	59,414	952,547	54,132
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(C)	1,520,601	76,244	1,212,315	63,432	1,070,699	63,976	1,015,941	59,342	951,308	54,061
AFFO ^(C)	1,244,977	62,533	1,050,360	51,997	929,719	55,735	846,291	49,500	744,661	42,245
EBITDA ajustada	2,045,426	102,172	1,954,708	101,430	1,090,535	65,207	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245
Utilidad por CBFI	3.8692	0.1816	6.4415	0.3424	0.7770	0.0470	6.1383	0.3505	3.1136	0.1770
AMEFIBRA FFO ^(C) por CBFI	0.9821	0.0492	0.8396	0.0439	0.8121	0.0485	0.8426	0.0492	0.8260	0.0469
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(C) por CBFI	0.9740	0.0488	0.8343	0.0437	0.8112	0.0485	0.8416	0.0492	0.8249	0.0469

- A. 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. El 26 de noviembre de 2024, FIBRA Prologis adquirió un 12.75% adicional de CBFI en circulación de Terrafina, incrementando su participación al 89.88%.
- 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									
	31 de diciembre de 2024		30 de septiembre de 2024		30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024		31 de diciembre 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	(209,040)	(10,581)	(192,900)	(10,064)	(168,406)	(9,828)	(157,161)	(9,245)	(154,288)	(8,753)
Comisión por administración de activos pagada a PGIM ^(A)	(80,938)	(3,985)	(55,621)	(2,817)	-	-	-	-	-	-
Comisión por administración de propiedades	(53,779)	(2,566)	(47,174)	(2,412)	(43,753)	(2,517)	(41,397)	(2,452)	(41,292)	(2,373)
Comisión por arrendamiento	(8,931)	(443)	(1,992)	(107)	(4,313)	(254)	(20,923)	(1,233)	(8,211)	(468)
Comisión por desarrollo	(1,626)	(80)	(4,126)	(228)	(3,062)	(177)	(5,001)	(295)	(2,744)	(157)
Comisión por incentivos	-	-	-	-	(716,392)	(40,626)	-	-	-	-

RESUMEN DE COMISIONES

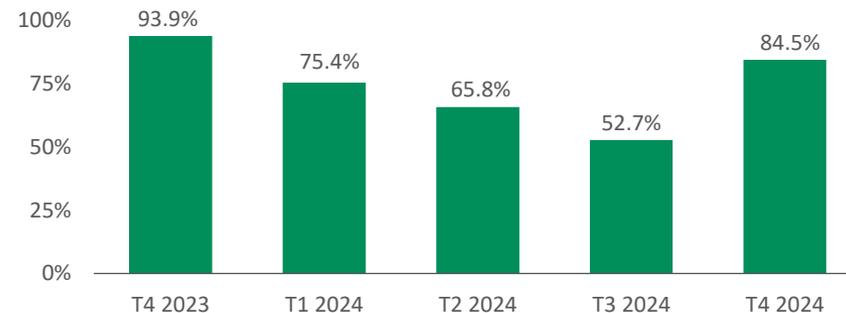
	Tipo de Comisión	Cálculo	Frecuencia de Pago
Comisiones Operativas	Administración de propiedades	3% x ingresos recaudados	Mensual
	Comisión por arrendamiento <i>Sólo cuando no hay intermediarios</i>	<i>Nuevos contratos: 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor de contrato por > 10 años Renovaciones: 50% del calendario del nuevo contrato^(C)</i>	1/2 al cierre 1/2 al momento de la ocupación
	Comisión por construcción Comisión por desarrollo	4% x mejoras a la propiedad del cliente y los costos de construcción	Al término del proyecto
Comisiones Administrativas	Comisión por 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
	Comisión 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 OPI ^(F)

- A. Terraflora paga comisiones por administración de activos a PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V., filial de PGIM Real Estate ("PGIM"), el administrador inmobiliario tercero. PGIM fue 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 el 1 de marzo de 2024. La anterior comisión por administración de activos era del 0.75% anual x valor del activo valuado.
- E. Aprobado por los tenedores de CBF1s.
- F. Oferta Pública Inicial.

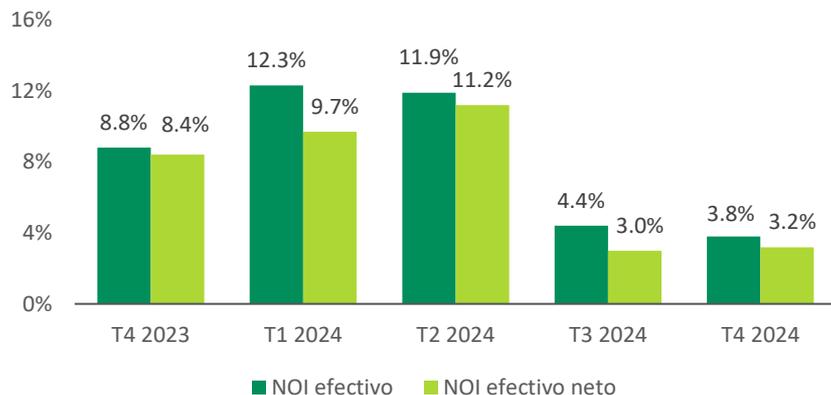
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



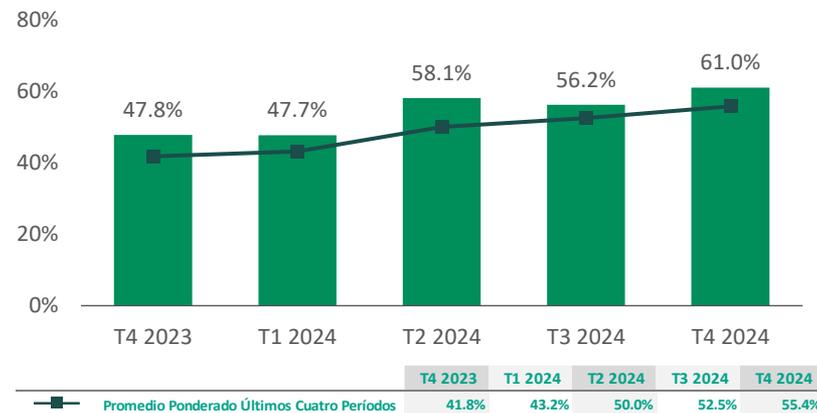
RETENCIÓN DE CLIENTES



CAMBIO EN NOI EN MISMAS TIENDAS SOBRE EL EJERCICIO ANTERIOR (B)



CAMBIO EN RENTA - NETA EFECTIVA



Guía 2024 y Actuales ^(A)

en miles de Dólares Estadounidenses, excepto por montos en CBFi

FX = Ps. \$20.0 por US\$1.0

Desempeño Financiero	Guía		Actuales
	Bajo	Alto	
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivos) ^(A)	\$ 0.1900	\$ 0.1950	\$ 0.1943
Operaciones			
Ocupación al final del año	97.5%	98.5%	98.3%
Cambio en NOI efectivo sobre mismas propiedades	8.5%	9.5%	8.8%
Gastos capitalizables anuales como porcentaje de NOI	13.0%	14.0%	12.8%
Despliegue de Capital			
Adquisición de edificios	\$ 250,000	\$ 350,000	\$ 284,472
Disposición de edificios	\$ -	\$ 50,000	\$ -
Otros Supuestos			
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$ 50,000	\$ 55,000	\$ 58,355
Distribución por CBFi del ejercicio completo 2024 (Dólares Estadounidenses) ^(C)	\$ 0.1410	\$ 0.1410	\$ 0.1410

- A. 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. El 26 de noviembre de 2024, FIBRA Prologis adquirió un 12.75% adicional de CBFIs en circulación de Terrafina, incrementando su participación al 89.88%.
- B. El 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. Los gastos de administración excluyen la comisión por incentivos.

en miles de Dólares Estadounidenses, excepto por montos en CBFÍ

FX = Ps. \$20.5 por US\$1.0

Desempeño Financiero		Bajo		Alto
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ ejercicio completo (excluyendo comisión por incentivos) ^(A)	\$	0.2000	\$	0.2200
Operaciones				
Ocupación al final del ejercicio		96.5%		98.5%
Cambio en NOI efectivo en mismas tiendas		4.0%		7.0%
Gastos capitalizables anuales como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	150,000	\$	250,000
Disposición de edificios	\$	100,000	\$	400,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	65,000	\$	70,000
Distribución por CBFÍ del ejercicio completo 2024 (Dólares Estadounidenses)	\$	0.1500	\$	0.1500

Información Financiera

Estados Intermedios Consolidados Condensados de Posición Financiera (A)

T4 2024 Información Financiera Suplementaria

en miles	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo:				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,283,274	111,323	3,322,815	196,692
Cuentas por cobrar	500,218	24,389	100,528	5,950
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	1,105,754	53,912	678,406	40,158
Pagos anticipados	25,945	1,265	4,586	270
Opciones de tipo de cambio	30,889	1,506	2,409	143
	3,946,080	192,395	4,108,744	243,213
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	155,982,612	7,605,087	83,406,806	4,937,213
Otras propiedades de inversión ^(B)	29,066,073	1,417,145	58,658	3,472
Inversiones a través del método de participación	3,623,727	176,678	-	-
Opciones de tipo de cambio	148,415	7,236	36,703	2,172
Otros activos	31,932	1,557	9,569	566
	188,852,759	9,207,703	83,511,736	4,943,423
Total activo	192,798,839	9,400,098	87,620,480	5,186,636
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	852,997	41,589	166,482	9,855
Rentas diferidas	74,738	3,644	49,451	2,927
Partes relacionadas	17,746	865	15,877	940
Porción circulante de la deuda	11,025,184	537,544	62,219	3,683
	11,970,665	583,642	294,029	17,405
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	35,397,332	1,725,830	15,473,071	915,918
Depósitos en garantía	980,619	47,811	378,360	22,397
	36,377,951	1,773,641	15,851,431	938,315
Total pasivo	48,348,616	2,357,283	16,145,460	955,720
Capital contable:				
Capital de los tenedores de CBFIs	67,172,474	3,989,712	38,885,136	2,272,028
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	72,803,187	2,834,941	32,589,884	1,958,888
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	139,975,661	6,824,653	71,475,020	4,230,916
Intereses minoritarios	4,474,562	218,162	-	-
Total de capital contable	144,450,223	7,042,815	71,475,020	4,230,916
Total de pasivo y capital contable	192,798,839	9,400,098	87,620,480	5,186,636

en miles de US\$	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	7,605,087	5,181,255	4,937,213	3,296,964

- A. 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. El 26 de noviembre de 2024, FIBRA Prologis adquirió un 12.75% adicional de CBFIs en circulación de Terrafina, incrementando su propiedad total a 89.88%.
- B. Incluidas en Otras propiedades de inversión están las propiedades de Terrafina que se encuentran fuera de nuestros mercados principales y no se incluyen en el Portafolio Operativo, ya que no hay intención de operarlas a largo plazo.

en miles, excepto por montos en CBFi	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de				Por el año terminado el 31 de diciembre de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	2,749,324	136,367	1,309,260	74,350	7,544,994	404,508	5,001,055	280,775
Recuperación de gastos por arrendamientos	237,013	11,777	127,361	7,236	706,475	38,136	510,283	28,627
Otros ingresos por arrendamientos	77,741	3,842	27,132	1,535	180,758	9,875	95,002	5,225
	3,064,078	151,986	1,463,753	83,121	8,432,227	452,519	5,606,340	314,627
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(217,871)	(10,866)	(131,012)	(7,447)	(604,618)	(32,500)	(429,443)	(24,212)
Servicios públicos	(24,950)	(1,138)	(6,889)	(393)	(86,711)	(4,677)	(38,223)	(2,149)
Comisión por administración de propiedades	(51,693)	(2,566)	(41,292)	(2,373)	(186,103)	(10,053)	(155,975)	(8,876)
Impuesto predial	(60,345)	(3,338)	(30,722)	(1,629)	(174,772)	(9,913)	(120,775)	(6,396)
Gastos de operación no recuperables	(127,141)	(6,546)	(16,369)	(940)	(226,911)	(11,622)	(59,223)	(3,375)
	(482,000)	(24,454)	(226,284)	(12,782)	(1,279,115)	(68,765)	(803,639)	(45,008)
Utilidad bruta	2,582,078	127,532	1,237,469	70,339	7,153,112	383,754	4,802,701	269,619
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,183,692	158,580	2,640,686	150,255	18,164,628	967,586	12,354,217	706,328
Comisión por administración de activos	(289,978)	(14,566)	(154,288)	(8,753)	(864,066)	(46,520)	(550,991)	(31,131)
Comisión por incentivos	-	-	-	-	(716,392)	(40,626)	(1,028,451)	(58,747)
Honorarios profesionales	(119,047)	(5,936)	(21,217)	(1,208)	(228,452)	(11,835)	(78,768)	(4,455)
Ingreso por intereses	22,028	1,082	76,116	4,349	338,830	19,029	286,291	16,640
Gastos por intereses	(526,338)	(26,059)	(166,306)	(9,481)	(1,219,182)	(64,054)	(671,838)	(37,948)
Amortización de prima (descuento), neta	(9,289)	(442)	3,890	222	(5,500)	(181)	15,690	888
Amortización de costo financiero diferido	(5,991)	(297)	(5,129)	(293)	(21,681)	(1,183)	(24,139)	(1,360)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(14,752)	(750)	-	-	(14,752)	(750)	(19,067)	(1,055)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(6,034)	(243)	(5,302)	(307)	(24,310)	(1,244)	(25,919)	(1,477)
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	39,773	1,940	(10,058)	(596)	126,035	6,426	(47,116)	(2,682)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(11,458)	(559)	(10,001)	(592)	(37,531)	(1,979)	(31,281)	(1,804)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria no realizada	273,193	(1,279)	8,728	371	(117,705)	(5,863)	78,555	4,464
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	7,813	372	819	55	3,256	164	(3,952)	(225)
Otros gastos generales y administrativos	(86,655)	(4,303)	(4,743)	(270)	(196,649)	(10,112)	(23,976)	(1,355)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	1,079,412	52,163	-	-	1,642,149	80,770	-	-
	3,536,369	159,703	2,353,195	133,752	16,828,678	889,628	10,229,255	586,081
Utilidad del período	6,118,447	287,235	3,590,664	204,091	23,981,790	1,273,382	15,031,956	855,700
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	6,040,807	283,537	3,590,664	204,091	23,835,615	1,266,200	15,031,956	855,700
Utilidad del período atribuible a intereses minoritarios	77,640	3,698	-	-	146,175	7,182	-	-
Utilidad del período	6,118,447	287,235	3,590,664	204,091	23,981,790	1,273,382	15,031,956	855,700
Utilidad por CBFi (B)	3.8692	0.1816	3.1136	0.1770	17.1978	0.9136	13.6338	0.7761

Conciliación de la Utilidad del período al FFO, AMEFIBRA FFO, modificado por FIBRA Prologis, AFFO y EBITDA Ajustado (A)

en miles	Por los tres meses terminados el 31 de Diciembre de				Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a FFO								
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis	6,040,807	283,537	3,590,664	204,091	23,835,615	982,663	15,031,956	855,700
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión (Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(3,183,692)	(158,580)	(2,640,686)	(150,255)	(18,164,628)	(809,006)	(12,354,217)	(706,328)
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(39,773)	(1,940)	10,058	596	(126,035)	(4,486)	47,116	2,682
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(273,193)	1,279	(8,728)	(371)	117,705	4,585	(78,555)	(4,464)
Amortización de costo financiero diferido	14,752	750	-	-	14,752	-	19,067	1,055
Amortización de prima (descuento), neta	5,991	297	5,129	293	21,681	886	24,139	1,360
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	9,289	442	(3,890)	(222)	5,500	(261)	(15,690)	(888)
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	-	-	-	-	716,392	40,626	1,028,451	58,747
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(41,918)	629	-	-	(48,125)	(320)	-	-
	(998,975)	(49,554)	-	-	(1,567,562)	(27,405)	-	-
AMEFIBRA FFO	1,533,288	76,860	952,547	54,132	4,805,295	187,282	3,702,267	207,864
Amortización de costo financiero diferido	(5,991)	(297)	(5,129)	(293)	(21,681)	(886)	(24,139)	(1,360)
Amortización de prima (descuento), neta	(9,289)	(442)	3,890	222	(5,500)	261	15,690	888
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	2,593	123	-	-	4,397	93	-	-
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,520,601	76,244	951,308	54,061	4,782,511	186,750	3,693,818	207,392
Más (menos) ajustes definidos AFFO:								
Ajuste por rentas lineales	(28,338)	(1,381)	(11,749)	(694)	(56,339)	(1,276)	(55,754)	(3,245)
Mejoras a las propiedades	(139,948)	(6,971)	(144,605)	(8,263)	(395,182)	(14,533)	(405,341)	(22,937)
Mejoras de los inquilinos	(81,287)	(4,049)	(29,872)	(1,693)	(164,838)	(6,738)	(100,788)	(5,665)
Comisiones por arrendamiento	(66,009)	(3,288)	(21,660)	(1,237)	(197,884)	(8,324)	(118,262)	(6,635)
Amortización de prima (descuento), neta	9,289	442	(3,890)	(222)	5,500	(261)	(15,690)	(888)
Amortización de costo financiero diferido	5,991	297	5,129	293	21,681	886	24,139	1,360
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	24,679	1,239	-	-	26,787	749	-	-
AFFO	1,244,978	62,533	744,661	42,245	4,022,236	157,253	3,022,122	169,382

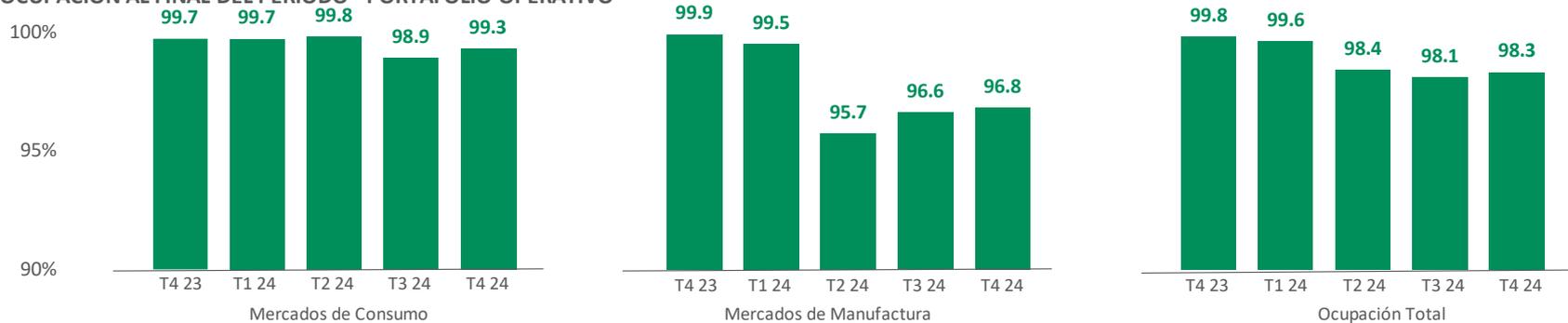
en miles	Por los tres meses terminados el 31 de Diciembre de				Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a EBITDA Ajustado								
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis	6,040,807	283,537	3,590,664	204,091	23,835,615	982,663	15,031,956	855,700
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(3,183,692)	(158,580)	(2,640,686)	(150,255)	(18,164,628)	(967,586)	(12,354,217)	(706,328)
Ingresos por intereses	(22,028)	(1,082)	-	-	(338,830)	(19,029)	-	-
Gastos por intereses	526,338	26,059	166,306	9,481	1,219,182	64,054	671,838	37,948
Amortización de costo financiero diferido	5,991	297	5,129	293	21,681	1,183	24,139	1,360
Amortización de prima (descuento), neta	9,289	442	(3,890)	(222)	5,500	181	(15,690)	(888)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	14,752	750	-	-	14,752	750	19,067	1,055
Comisión por no utilización en la línea de crédito	6,034	243	5,302	307	24,310	1,244	25,919	1,477
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(39,773)	(1,940)	10,058	596	(126,035)	(4,426)	47,116	2,682
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(273,193)	1,279	(8,728)	(371)	117,705	5,863	(78,555)	(4,464)
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	1,794	92	23,167	1,325	474,185	24,293	36,941	2,016
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	-	-	-	-	716,392	40,626	1,028,451	58,747
Impuestos recuperados	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta retenido no recuperable relacionado con ingresos por intereses	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	(41,918)	629	-	-	(48,125)	309	-	-
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(998,975)	(49,554)	-	-	(1,567,562)	(70,691)	-	-
EBITDA Ajustado	2,045,426	102,172	1,147,922	65,245	6,184,142	57,434	4,436,965	249,305

Resumen Operativo

Indicadores Operativos ^(A)

T4 2024 Información Financiera Suplementaria

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	1,346	1,130	588	550	770
Nuevos contratos	440	52	671	430	209
Total Pies cuadrados de contratos empezados	1,786	1,182	1,259	980	979
Duración promedio de contratos empezados (meses)	56	76	64	50	55
Portafolio Operativo:					
Últimos cuatro períodos - contratos empezados	6,436	6,266	6,159	5,207	4,400
Últimos cuatro períodos - % del promedio del portafolio	14.6%	14.2%	13.5%	11.2%	9.1%
Cambio en renta - efectivo	25.9%	28.5%	26.7%	33.3%	43.7%
Cambio en renta - neta efectiva	47.8%	47.7%	58.1%	56.2%	61.0%

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
Ciudad de México	5	343	23,335	1.5%	38.8%
Monterrey	2	132	8,344	1.6%	117.3%
Tijuana	1	102	8,307	1.2%	13.3%
Guadalajara	-	-	7,511	-	-
Reynosa	2	402	5,575	7.2%	68.9%
Ciudad Juárez	-	-	12,451	-	-
Total	10	979	65,523	1.5%	61.0%

GASTOS CAPITALIZABLES INCURRIDOS (B)

moneda en miles	T4 2023		T1 2024		T2 2024		T3 2024		T4 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	144,605	8,263	82,442	4,850	90,675	5,316	82,117	4,367	139,948	6,971
Mejoras de los inquilinos	29,872	1,693	19,680	1,159	28,936	1,653	34,935	1,874	81,287	4,049
Comisiones por arrendamiento	21,660	1,237	69,157	4,062	27,045	1,597	35,673	1,954	66,009	3,288
Total de costos de rotación	51,532	2,930	88,837	5,221	55,981	3,250	70,608	3,828	147,296	7,337
Total gastos capitalizables	196,137	11,193	171,279	10,071	146,656	8,566	152,725	8,195	287,244	14,308
Últimos cuatro períodos - % de NOI		13.1%		13.3%		13.4%		12.9%		11.7%

INFORMACIÓN DE MISMAS TIENDAS

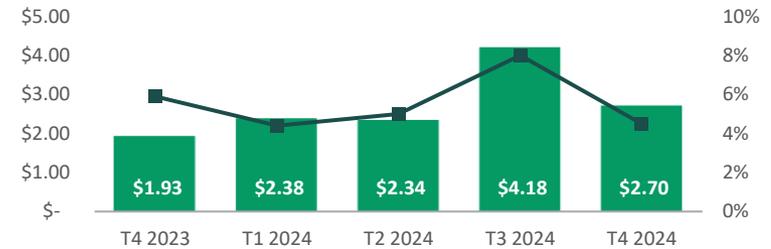
pies cuadrados en miles	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Pies cuadrados del portafolio	41,244	43,681	43,681	43,681	43,681
Ocupación promedio	99.8%	99.6%	98.4%	98.1%	98.3%
Cambio porcentual:					
NOI efectivo	8.8%	12.3%	11.9%	4.4%	3.8%
NOI - efectivo neto	8.4%	9.7%	11.2%	3.0%	3.2%
Cambio en ocupación promedio	0.9%	1.2%	0.4%	(0.3%)	(1.5%)

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (US\$)



	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
■ Promedio Últimos Cuatro Períodos	\$ 0.13	\$ 0.13	\$ 0.13	\$ 0.12	\$ 0.11

COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
■ Como % Del Valor De Contrato	5.9%	4.4%	5.0%	8.0%	4.5%

Resumen Operativo

Propiedades de Inversión

T4 2024 Información Financiera Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados				Contratado %	NOI del Cuarto Trimestre				Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión		
		Total	% del Total	Ocupado %	NOI del Cuarto Trimestre		Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total	% del Total		
					Ps.		US\$	Ps.		US\$	Ps.			US\$	Ps.
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	99	23,335	26.8	99.6	99.6	795,258	39,278	3,306,118	161,193	38.2	142	6.93	67,623,900	3,297,070	36.5
Monterrey	39	8,344	9.6	98.2	98.2	259,109	12,798	1,043,646	50,884	12.0	127	6.21	17,755,972	865,710	9.6
Guadalajara	33	7,511	8.6	99.5	99.5	186,278	9,201	955,083	46,566	11.0	128	6.23	13,039,013	635,730	7.0
Total mercados de Consumo	171	39,190	45.0	99.3	99.3	1,240,645	61,277	5,304,847	258,643	61.2	136	6.65	98,418,885	4,798,510	53.1
Mercados de Manufactura															
Tijuana	60	8,307	9.5	99.7	99.7	282,022	13,929	1,205,370	58,769	13.9	146	7.10	22,294,491	1,086,990	12.0
Reynosa	32	5,575	6.4	97.7	97.7	161,331	7,968	725,347	35,365	8.4	133	6.49	10,467,637	510,360	5.7
Ciudad Juárez	82	12,451	14.3	94.4	94.4	352,078	17,390	1,430,245	69,733	16.5	122	5.93	24,725,167	1,205,500	13.4
Total mercados de Manufactura	174	26,333	30.2	96.8	96.8	795,431	39,287	3,360,962	163,867	38.8	132	6.43	57,487,295	2,802,850	31.1
Total Portafolio Operativo	345	65,523	75.2	98.3	98.3	2,036,076	100,564	8,665,809	422,510	100	135	6.56	155,906,180	7,601,360	84.2
VAA Ciudad de México	5	525	0.6	62.6	62.6								1,528,017	74,500	0.8
		60	0.1	79.8	79.8	567	28						91,880	4,480	0.0
	159	20,980.00	24.1	90.1	90.1	536,911	26,519						26,665,892	1,300,122	14.5
				100.0		8,524	421						383,543	18,700	0.2
Reserva de terreno													354,213	17,270	0.2
Terreno temporalmente arrendable para futuro desarrollo				0.0									118,960	5,800	0.1
	509	87,088	100.0			2,582,078	127,532						185,048,685	9,022,232	100.0

Métricas de valuación de terceros:

	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 10.75%	7.7%
Tasas de Descuento (%)	8.00% - 13.00%	9.5%
Tasas de Reversión (%)	6.50% - 11.00%	7.7%
Rentas de Mercado (US\$ / Pie Cuadrado / Año)	\$3.25 - \$17.00	\$7.68

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

- Incluye dos propiedades de oficina ubicadas 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.
- 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 no se tiene la intención de operarlas a largo plazo.
- FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área desarrollable estimada de 400,616 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2024.

Resumen Operativo

Información de Clientes (A)

T4 2024 Información Financiera Suplementaria

pies cuadrados en miles

% de Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
	1 Kühne Holding	3.6%
2 Amazon	3.0%	1,963
3 DSV A/S	2.4%	1,583
4 Geodis	2.2%	1,429
5 Mercado Libre	1.6%	1,075
6 Onex	1.6%	1,045
7 Dicka Logistics	1.4%	937
8 Toro	1.7%	1,098
9 Liverpool	1.4%	894
10 IBM	1.8%	1,200
10 Principales Clientes	20.7%	13,612

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

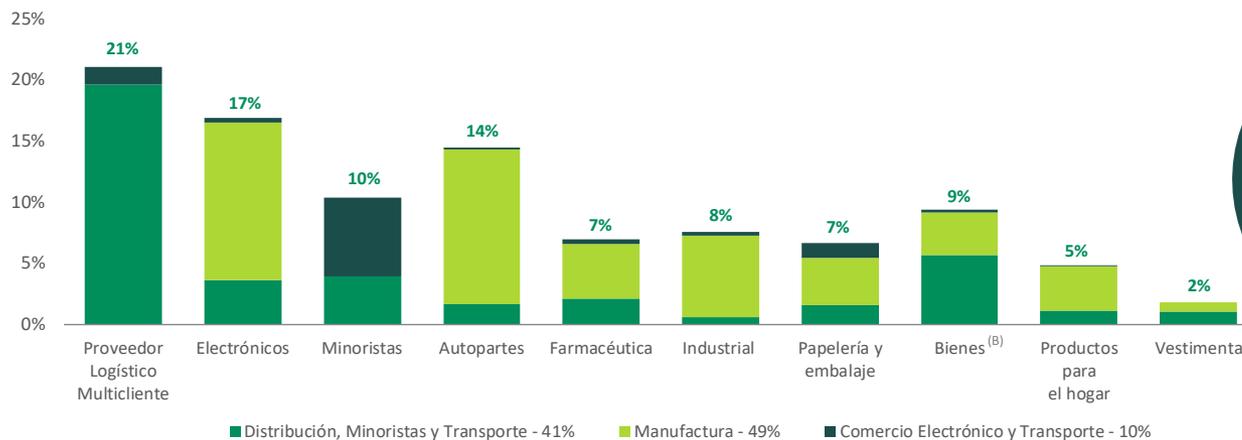
Año	Pies Cuadrados Ocupados				Renta Neta Efectiva			
	Ocupados	Total		Por Pie Cuadrado		% por Moneda		
		Ps.	US\$	Ps.	US\$	%Ps.	%US\$	
2025	13,451	1,634,179	79,676	19%	121	5.92	32%	68%
2026	9,877	1,274,038	62,117	15%	129	6.29	25%	75%
2027	7,579	1,033,658	50,397	12%	136	6.65	18%	82%
2028	10,213	1,415,416	69,010	16%	139	6.76	16%	84%
2029	7,537	1,102,900	53,773	13%	146	7.13	21%	79%
Mes a mes	363	-	-	-	-	-	-	-
En adelante	15,382	2,205,575	107,535	25%	143	6.99	26%	74%
	64,402	8,665,766	422,508	100%	135	6.60	24%	76%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en US\$	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	100,005	23.7	14,938	23.2
Contratos denominados en US\$	322,503	76.3	49,464	76.8
Total	422,508	100	64,402	100

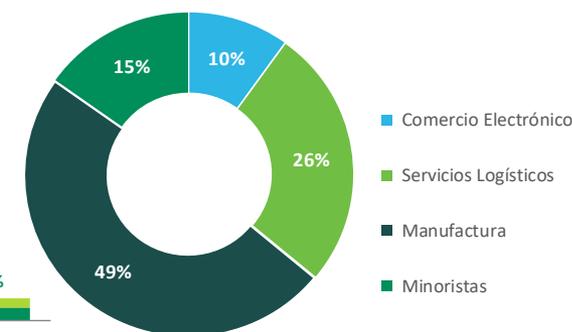
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones ^(A)

T4 2024 Información Financiera Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T4 2024			Ejercicio 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	-	-	-	1,566	3,730,648	193,153
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	-	1,566	3,730,648	193,153
Mercados de Manufactura						
Tijuana	411	1,248,617	64,557	411	1,248,617	64,557
Reynosa	-	-	-	274	481,769	26,762
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	411	1,248,617	64,557	685	1,730,386	91,318
Total Adquisición de Edificios	411	1,248,617	64,557	2,251	5,461,034	284,472
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		6.0%			6.1%	

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento (excluyendo Terrafina)

T4 2024 Información Financiera Suplementaria

moneda en millones Vencimiento	Línea de Crédito		No garantizada			Garantizada			Total	Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(B)	
	Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo			Deuda Hipotecaria						
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
2025	-	-	-	-	3,077	150	95	5	3,172	155	5.3%	5.3%
2026	-	-	-	-	-	-	3,338	163	3,338	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	1,948	95	2,564	125	-	-	-	-	4,512	220	5.0%	5.0%
2029	-	-	2,051	100	-	-	-	-	2,051	100	3.2%	3.3%
2030	-	-	2,564	125	-	-	-	-	2,564	125	4.1%	4.2%
En adelante	-	-	8,102	395	-	-	-	-	8,102	395	3.8%	3.9%
Subtotal- valor nominal de la deuda	1,948	95	15,281	745	3,077	150	3,433	168	23,739	1,158		
Amortización de prima (descuento), neta	-	-	36	2	-	-	-	-	36	2		
Intereses por pagar y costos financieros	-	-	37	1	-	-	-	-	37	1		
Deuda Total	1,948	95	15,354	748	3,077	150	3,433	168	23,812	1,161	4.4%	4.3%

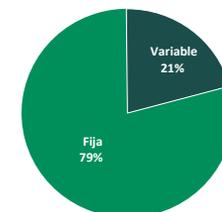
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	6.1%	3.8%	5.3%	4.9%	4.4%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	6.1%	3.9%	5.3%	4.4%	4.3%
Promedio ponderado de años de vencimiento	3.3	6.5	0.7	1.4	4.7

moneda en millones Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente ^(C)	10,255	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	1,948	95
Capacidad disponible	8,307	405
Efectivo no restringido	1,080	52
Liquidez total	9,387	457

Métricas de Deuda ^{(D) (E)}	2024	
	Cuarto Trimestre	Tercer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	23.3%	23.3%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	40.5%	40.0%
Razón de cobertura de cargos fijos	3.9x	5.3x
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	5.1x	5.0x
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	5.3x	5.2x

Métricas de Deuda del Bono ^(F)	4T24	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	25.1%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	1.9%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	3.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	24.1%	<50%

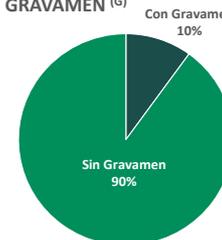
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(G)



- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros. La amortización de prima (descuento), neta y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- Estos cálculos se obtuvieron con base en los Dólares Estadounidenses, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- Estas métricas incluyen tanto FIBRA Prologis como Terrafina. Para más información sobre métricas de deuda, ver página 25 de las Notas y Definiciones.
- Estas métricas incluyen tanto FIBRA Prologis como Terrafina y se calculan con base en Dólares Estadounidenses, como se describe en las Notas y Definiciones. Para cálculos adicionales, ver página 24 de las Notas y Definiciones.
- Cálculos con base en el valor de mercado al 31 de diciembre de 2024.

Capitalización

Deuda (solo Terrafina) ^(A)

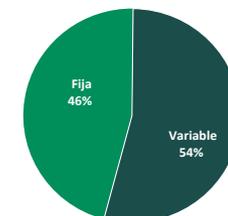
T4 2024 Información Financiera Suplementaria

moneda en millones Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		No garantizada Préstamo a Largo Plazo		Garantizada Deuda Hipotecaria		Total	Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(B)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(C)	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
	2025	-	-	-	-	7,527	367	-				-
2026	640	31	-	-	-	-	-	-	640	31	6.7%	6.7%
2027	-	-	-	-	4,102	200	-	-	4,102	200	6.0%	6.0%
2028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	10,255	500	-	-	-	-	10,255	500	5.0%	5.5%
2030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En adelante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal- valor nominal de la deuda	640	31	10,255	500	11,628	567	-	-	22,524	1,098		
Amortización de prima (descuento), neta	-	-	(251)	(12)	-	-	-	-	(251)	(12)		
Intereses por pagar y costos financieros	-	-	325	16	-	-	-	-	325	16		
Deuda Total	640	31	10,329	504	11,628	567	-	-	22,598	1,102	5.6%	5.9%

Promedio ponderado de tasa de interés ^(B)	6.7%	5.0%	6.2%	-	5.6%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(C)	6.7%	5.5%	6.2%	-	5.9%
Promedio ponderado de años de vencimiento	1.5	4.5	1.4	-	2.8

moneda en millones		Ps.	US\$
Liquidez			
Contrato de crédito revolvente		6,153	300
Menos:			
Préstamos desembolsados		640	31
Capacidad disponible		5,513	269
Efectivo no restringido		1,256	59
Liquidez total		6,769	328

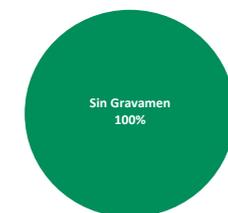
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(D)



- Para más información sobre las métricas de deuda, consulte las páginas 24 y 25 de las Notas y Definiciones.
- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros. La amortización de prima (descuento), neta y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- Cálculos con base en el valor de mercado al 31 de diciembre de 2024.

Plataforma Global Inigualable de Prologis

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 31 de diciembre 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 1.3 mil millones de pies cuadrados (120 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,500 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista en línea.

5,866

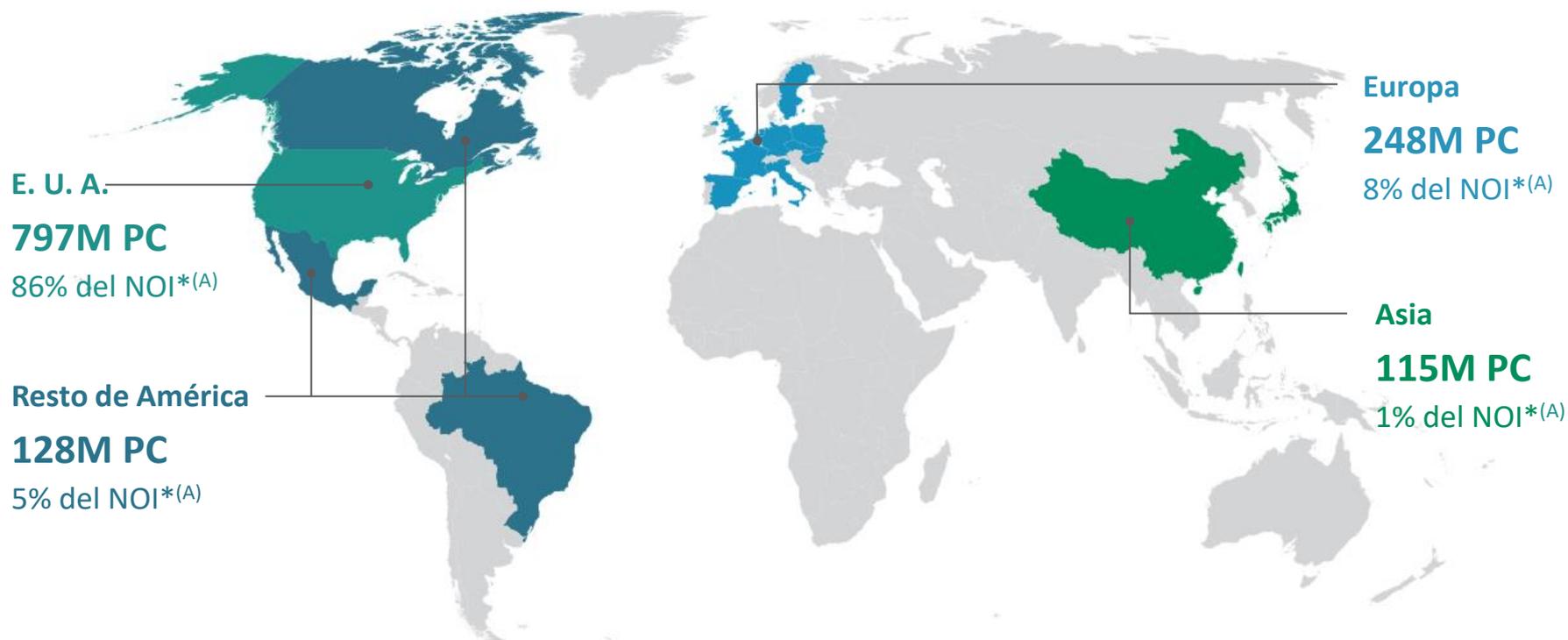
Propiedades

1.3MM

Pies Cuadrados

\$41.5B

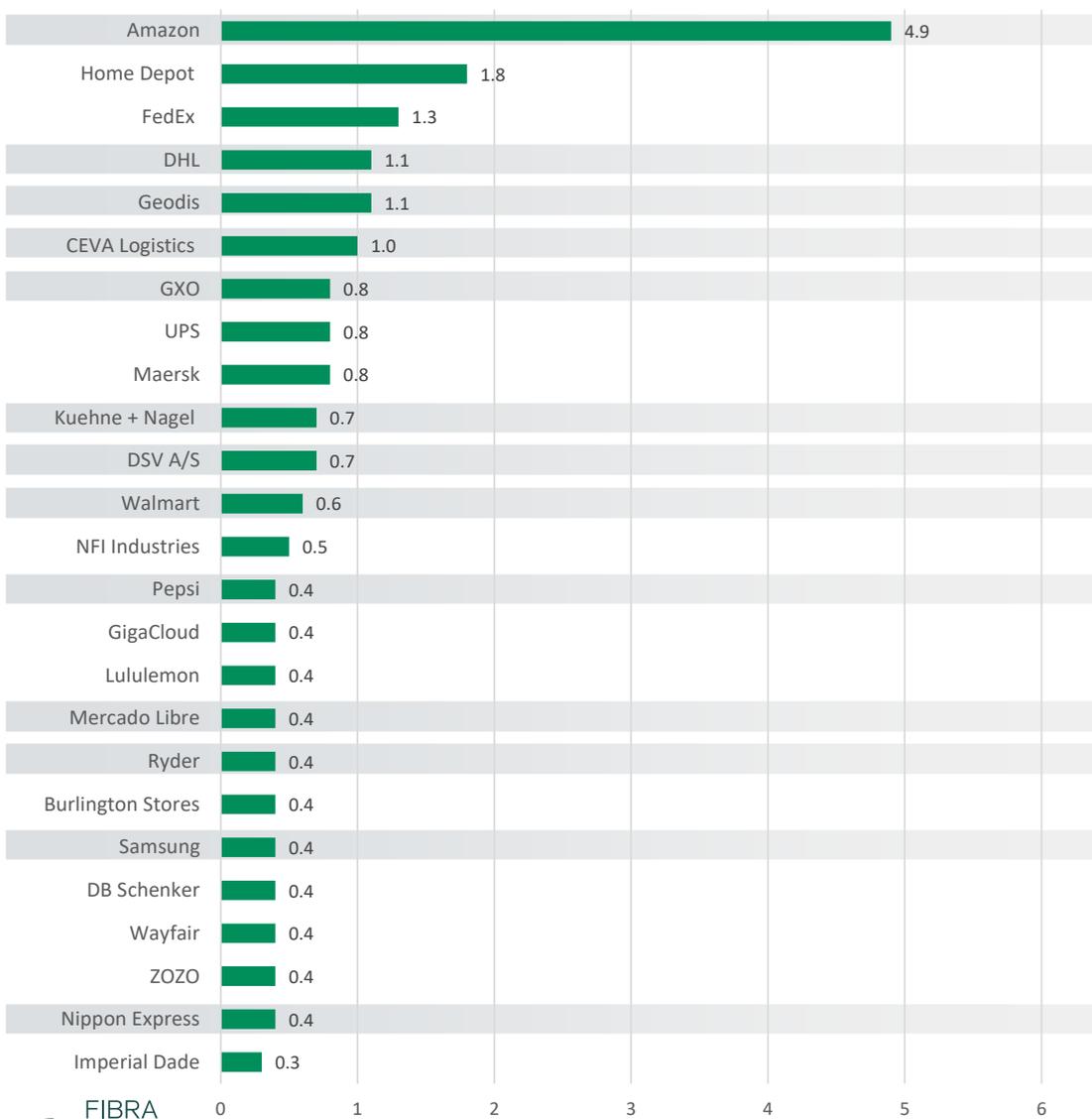
Desarrollo de tierra (TIE)



Patrocinador

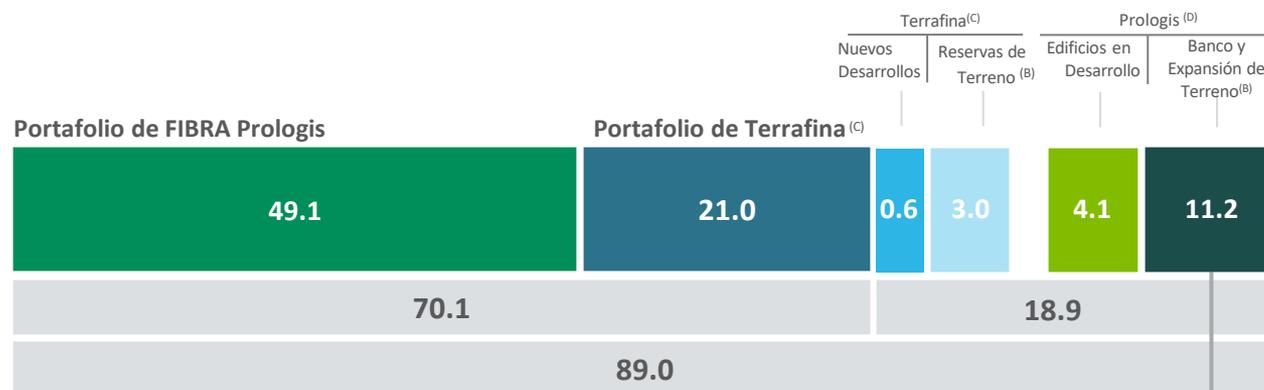
Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)



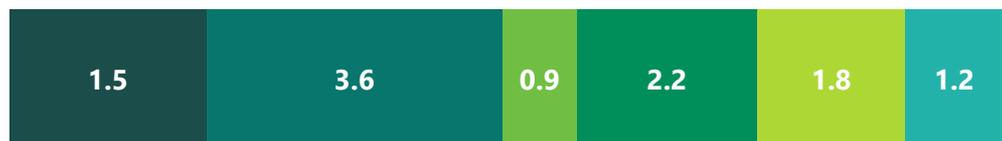
CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)



- Crecimiento potencial de 31% 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

Reserva y Expansión de Terreno de Prologis y FIBRA Prologis con Base a PC Construibles Estimados



■ Ciudad de México ■ Monterrey ■ Tijuana ■ Guadalajara ■ Reynosa ■ Ciudad Juárez

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis

	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	2.2	15.0%
Monterrey	1.1	52.7%
Reynosa	0.3	33.2%
Ciudad Juárez	0.5	43.1%
Total	4.1	30.0%

A. Millones de pies cuadrados. Información al 31 de diciembre de 2024.
 B. Basado en pies cuadrados construibles.
 C. Todas las reservas de terreno son propiedad de Terrafina y todos los nuevos desarrollos se mantienen en los negocios en conjunto (entidades no consolidadas).
 D. 230K PC de reserva de terrenos dentro de FIBRA Prologis.



Toluca Building 2, Ciudad de México, México

Notas y Definiciones

Para información adicional acerca de nosotros y nuestros negocios, favor de consultar nuestros estados financieros intermedios consolidados condensados preparados en conformidad con las Normas Internacionales de la Información Financiera (“NIIF”) 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 mercado 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-NIIF, como una medida de nuestro desempeño operativo. La medida de NIIF más directamente comparable al EBITDA Ajustado es la Utilidad (Pérdida) del período.

Calculamos EBITDA Ajustado comenzando con la Utilidad (Pérdida) del período y eliminando el efecto de costos financieros, impuestos sobre la renta, y ajustes similares que hacemos a nuestras medidas FFO (ver definición en la página siguiente). 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 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 CBFI 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 otras propiedades de inversión revaluación de Pesos Mexicanos a nuestra moneda funcional (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) del período, tales como los históricos de nuestros gastos en efectivo o futuras necesidades de efectivo para capital de trabajo, gastos capitalizables, requisitos de distribución, compromisos contractuales o intereses y pagos de principal de nuestra deuda pendiente, y por lo tanto, es limitado como una herramienta analítica.

Además, nuestros registros de los EBITDA Ajustados podrían no ser comparables con los EBITDA reportados por otras empresas. Nosotros compensamos las limitaciones de los EBITDA Ajustados al proporcionar a los inversionistas estados financieros intermedios consolidados condensados elaborados conforme a las NIIF, junto con esta discusión detallada de los EBITDA Ajustados y una conciliación al EBITDA Ajustado de la Utilidad (Pérdida) del período, una medición de las NIIF.

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFI:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por el año terminado			
	el 31 de diciembre de 2024		el 31 de diciembre de 2023		el 31 de diciembre de 2024		el 31 de diciembre de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	6,040,807	283,537	3,590,664	204,091	23,835,615	1,266,200	15,031,956	855,700
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,561,237	1,561,237	1,153,207	1,153,207	1,385,966	1,385,966	1,102,552	1,102,552
Utilidad Integral por CBFI - Básica y diluida	3.8692	0.1816	3.1136	0.1770	17.1978	0.9136	13.6338	0.7761
FFO								
AMEFIBRA FFO	1,533,288	76,860	952,547	54,132	4,805,295	270,409	3,702,267	207,864
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,561,237	1,561,237	1,153,207	1,153,207	1,385,966	1,385,966	1,102,552	1,102,552
AMEFIBRA FFO por CBFI - Básico y diluido	0.9821	0.0492	0.8260	0.0469	3.4671	0.1951	3.3579	0.1885
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,520,601	76,244	951,308	54,061	4,782,511	269,261	3,693,818	207,392
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,561,237	1,561,237	1,153,207	1,153,207	1,385,966	1,385,966	1,102,552	1,102,552
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFI	0.9740	0.0488	0.8249	0.0469	3.4507	0.1943	3.3502	0.1881

Terreno temporalmente arrendable para futuros desarrollos. 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 nuestro 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 indicadores presentados. 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	
	US\$	Limite
	al 31 de diciembre de 2024	
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,160,969	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	5,905,264	
Proporción de apalancamiento	19.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	168,000	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	5,905,264	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	2.8%	<40%
	Terrafina	
	al 31 de diciembre de 2024	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,102,405	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,116,968	
Proporción de apalancamiento	35.4%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	-	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,116,968	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	0.0%	<40%

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina	
	al 31 de diciembre de 2024	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	2,263,374	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,022,232	
Proporción de apalancamiento	25.1%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	168,000	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,022,232	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	1.9%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA Ajustado anualizado	408,688	
Gastos por interés anualizado	102,616	
Proporción de cobertura de cargos fijo	3.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	2,263,374	
Total Activos ⁽¹⁾	9,399,195	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	24.1%	<50%

Indicadores de Deuda. Evaluamos los siguientes indicadores de deuda para monitorear la fortaleza y flexibilidad de nuestra estructura de capital y evaluar el desempeño de nuestra administración. Los inversionistas pueden utilizar estos indicadores 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	
	el 31 de diciembre de 2024		el 30 de septiembre de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	23,811,814	1,160,969	20,918,824	1,063,505
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(1,075,767)	(52,450)	(546,122)	(27,767)
Menos: IVA por recuperar	(844,236)	(41,162)	(884,509)	(44,968)
Deuda total, neta de ajustes	21,891,811	1,067,357	19,488,193	990,770
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	121,118,730	5,905,264	111,922,167	5,690,083
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	18.1%	18.1%	17.4%	17.4%
Deuda total, neta de ajustes	21,891,811	1,067,357	19,488,193	990,770
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al	62,753,152	3,616,789	59,292,630	3,524,247
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	34.9%	29.5%	32.9%	28.1%

en miles	Terrafina			
	Por los tres meses terminados		Por los tres meses terminados	
	el 31 de diciembre de 2024		el 30 de septiembre de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	22,610,702	1,102,405	21,601,265	1,098,200
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(1,207,507)	(58,873)	(618,959)	(31,468)
Menos: IVA por recuperar	(261,518)	(12,750)	(280,919)	(14,282)
Deuda total, neta de ajustes	21,141,677	1,030,782	20,701,387	1,052,450
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	63,929,955	3,116,968	60,855,062	3,093,848
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	33.1%	33.1%	34.0%	34.0%
Deuda total, neta de ajustes	21,141,677	1,030,782	20,701,387	1,052,450
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al	32,087,657	1,564,466	31,200,189	1,586,123
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	65.9%	65.9%	66.4%	66.4%

en miles	FIBRA Prologis y Terrafina			
	Por los tres meses terminados		Por los tres meses terminados	
	el 31 de diciembre de 2024		el 30 de septiembre de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	46,422,516	2,263,374	42,520,089	2,161,705
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(2,283,274)	(111,323)	(1,165,081)	(59,235)
Menos: IVA por recuperar	(1,105,754)	(53,912)	(1,165,428)	(59,250)
Deuda total, neta de ajustes	43,033,488	2,098,139	40,189,580	2,043,220
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	185,048,685	9,022,232	172,777,229	8,783,931
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	23.3%	23.3%	23.3%	23.3%
Deuda total, neta de ajustes	43,033,488	2,098,139	40,189,580	2,043,220
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al	94,840,809	5,181,255	90,492,819	5,110,370
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	45.4%	40.5%	44.4%	40.0%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA Ajustado	2,045,426	102,172	1,954,708	101,430
Gastos por interés	526,338	26,059	369,997	19,164
Índice de cobertura de cargos fijos	3.9x	3.9x	5.3x	5.3x
Deuda al EBITDA Ajustado				
Deuda total, neta de ajustes	43,033,488	2,098,139	40,189,580	2,043,220
EBITDA Ajustado anualizado	8,181,704	408,688	7,818,832	405,720
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	5.3x	5.10x	5.1x	5.0x
Deuda neta al EBITDA Ajustado				
Deuda total - a valor nominal	46,422,516	2,263,374	42,520,089	2,161,705
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(2,283,274)	(111,323)	(1,165,081)	(59,235)
Deuda neta	44,139,242	2,152,051	41,355,008	2,102,470
EBITDA Ajustado anualizado	8,181,704	408,688	7,818,832	405,720
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	5.4x	5.3x	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 NIIF que es comúnmente utilizada en la industria inmobiliaria. La medida de las NIIF más directamente comparable a FFO es la Utilidad (Pérdida) del período 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 indicadores, 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 un sólo indicador 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 adelante).

Nuestras medidas FFO

El propósito específico de este indicador, 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, "NIIF" 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. El indicador AMEFIBRA FFO no tiene como objetivo abordar el desempeño orgánico de este tipo de entidades.

El indicador 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 financieros) y, si corresponde, los costos fiscales. Esto ilustra mejor el término "rendimiento orgánico" al que se hace referencia en este documento. AMEFIBRA FFO parte de la utilidad integral de la norma de NIIF 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 la Utilidad (Pérdida) del período y ajustamos para excluir:

- i. Ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión y otras 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 Mexicanos;
- 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 incentivos pagada en CBFIs.
- ix. Intereses minoritarios.

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 minoritarios.

Utilizamos esta medida *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 comisión por arrendamiento); y (iii) comisión por incentivos 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

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 NIIF 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, pagadera en CBFIs 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 NIIF cuando tomamos nuestras decisiones. Esta información debería leerse junto con nuestros estados financieros completos elaborados bajo las NIIF. 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 NIIF.

Cobertura de Cargos Fijos. Es una medida financiera que no pertenece a NIIF 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 intereses capitalizados. 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 CBFIs. Nuestros registros de cobertura de cargos fijos podrían no ser comparables con las coberturas de cargos fijos que reportan otras compañías.

Comisión por Incentivos. Una comisión anual pagada bajo el acuerdo administrativo al administrador cuando el total acumulado de los rendimientos de los tenedores de CBFIs supera el rendimiento esperado anual acordado, pagadero en CBFIs.

Clasificación de Mercados

- **Mercados de Consumo** incluyen la logística de mercado de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. 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** incluyen 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 NIIF 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 incurrirse 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 período 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 Tiendas. Nuestras métricas de mismas tiendas son medidas financieras que no pertenecen a NIIF, 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 período a período, eliminando de esta manera los efectos de cambios en la composición de la cartera sobre medidas de desempeño.

Hemos definido el portafolio de mismas tiendas por los tres meses terminados el 31 de diciembre 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 períodos de tres meses en 2023 y 2024. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos períodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Tiendas” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

Como nuestra medida para Mismas Tiendas es una medida financiera que no pertenece a NIIF, tiene ciertas limitaciones como herramienta analítica y puede variar entre empresas inmobiliarias raíces. Como resultado, proporcionamos una conciliación de nuestros ingresos por arrendamientos, recuperaciones de arrendamientos, y gastos de operación de nuestros estados financieros elaborados conforme la NIIF con el NOI de las Mismas Tiendas con explicaciones sobre cómo se calculan estos indicadores. 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 NIIF para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Tiendas. Para etiquetar claramente estos indicadores, se clasifican como NOI Mismas Tiendas – Neto Efectivo y NOI Mismas Tiendas – Efectivo.

Lo siguiente es una reconciliación de los ingresos por arrendamientos y gastos de operación, como se incluyó los Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales, a los montos respectivos en nuestro análisis de portafolio de Mismas Tiendas:

en miles de Dólares Estadounidenses	2024	2023	Cambio (%)
Ingresos por arrendamientos:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	151,986	83,121	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes (a)	(71,339)	(3,897)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Tiendas	(206)	(591)	
Ingresos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo	80,441	78,633	
Gastos por rentas:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	(24,454)	(12,782)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes (a)	12,915	532	
Gastos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo	(11,539)	(12,250)	
NOI			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	127,532	70,339	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(58,424)	(3,365)	
Ajuste por nivelación de rentas	(206)	(591)	
NOI Mismas Tiendas - efectivo	68,902	66,383	3.8%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Tiendas	206	591	
NOI Mismas Tiendas - efectivo neto	69,108	66,974	3.2%

- a) Para calcular el ingreso en Mismas Tiendas, se excluyen las comisiones netas de terminación y de renegociación que nos permiten evaluar el crecimiento o disminución de los ingresos por arrendamientos 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 Tiendas ocupación promedio. Representa el porcentaje ocupado promedio de la cartera de las Mismas Tiendas 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 Tiendas. Representa el porcentaje promedio de ocupación del portafolio de Mismas Tiendas 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 período o a la fecha de inicio de desarrollo para efectos del cálculo de desarrollo inicia en cualquier período.

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 período. 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 presentaron 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 período 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 período de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del período 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 en:

- 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.