FIBRA PROLOGIS®

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

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (consolidados desde el 6 de agosto de 2024)

Contenido

Página

2	Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Estados Financieros Consolidados
6	Estados consolidados de posición financiera
7	Estados consolidados de resultados integrales
8	Estados consolidados de cambios en el capital contable
9	Estados consolidados de flujos de efectivo
10 - 48	Notas a los estados financieros consolidados

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable 1721

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 4 de los estados financieros consolidados que describe que el 6 de agosto de 2024, el Fideicomiso adquirió mediante una oferta pública, el 77.13% del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios del Fideicomiso 939, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("Terra"). Los efectos de la adquisición se describen en esa misma nota. A partir del 6 de agosto de 2024, el Fideicomiso consolida a Terra en sus estados financieros, como se describe en la nota 3a de los estados financieros consolidados. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valuación de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión ($185,048,685)

Ver notas 8 de los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría
Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión representan el 95.98% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera que incluyen inversión en naves industriales. Las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos realizados por valuadores externos contratados por el Fideicomiso. El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento del proceso de negocio relativo a las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión, especialmente del proceso de valuación, así como de los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación de los controles relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos. • Evaluamos el conocimiento, capacidad, y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de estos, o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo. • Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de los cambios significativos en las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. • Obtuvimos de los valuadores externos la totalidad de los avalúos de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos, por una muestra seleccionada, la razonabilidad del valor de mercado determinado por los valuadores externos, comparando dichos valores contra rangos de estimación determinados por nuestros especialistas en valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de

	mercado aplicables a los inmuebles seleccionados, lo cual incluye datos de mercado. • Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma

agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y llevamos a cabo la auditoría del Fideicomiso para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Fideicomiso como base para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para fines de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

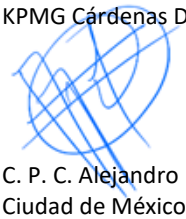
Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que

una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C. P. C. Alejandro Ruiz Luna
Ciudad de México, a 13 de marzo de 2025.

Estados consolidados 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	6	500,218	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	7	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	8 & 19	155,982,612	83,406,806
Otras propiedades de inversión	8 & 19	29,066,073	58,658
Inversiones a través del método de participación	9	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	10	17,746	15,877
Porción circulante de la deuda	11	11,025,184	62,219
		11,970,665	**294,029**
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	11	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	12	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	13	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 consolidados.

Estados consolidados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	2023
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos	19	$ 7,544,994	5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamientos	19	706,475	510,283
Otros ingresos por arrendamientos	19	180,758	95,002
		8,432,227	**5,606,340**
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento	19	(604,618)	(429,443)
Servicios públicos	19	(86,711)	(38,223)
Comisión por administración de propiedad	10 & 19	(186,103)	(155,975)
Impuesto predial	19	(174,772)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	19	(226,911)	(59,223)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	8 & 19	18,164,628	12,354,217
Comisión por administración de activos	10	(864,066)	(550,991)
Comisión por incentivos	10 & 12	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales		(228,452)	(78,768)
Ingreso por intereses		338,830	286,291
Costos financieros	20	(1,285,425)	(725,273)
Utilidad (pérdida) no realizada de instrumentos de cobertura		126,035	(47,116)
Pérdida 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	-
		15,549,563	**9,425,616**
Utilidad del ejercicio		**23,981,790**	**15,031,956**
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del ejercicio:			
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		19,587,802	(8,712,882)
Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del ejercicio:			
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		913	846
Otros resultados integrales		**19,588,715**	**(8,712,036)**
Resultado integral total del ejercicio		**$ 43,570,505**	**6,319,920**
Utilidad del ejercicio atribuible a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		23,835,615	15,031,956
Intereses minoritarios		146,175	-
		23,981,790	**15,031,956**
Otros resultados integrales atribuibles a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		43,121,549	6,319,920
Intereses minoritarios		448,956	-
Resultado integral total del ejercicio		**$ 43,570,505**	**$ 6,319,920**
Utilidad por CBFI	15	**$ 17.20**	**$ 13.63**

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 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		**1,021,869,492**	**$ 31,149,718**	**$ 5,029,978**	**$ 23,812,650**	**$ 59,992,346**	**$ -**	**$ 59,992,346**
Dividendos	12	-	-	-	(2,572,664)	**(2,572,664)**	-	**(2,572,664)**
CBFIs emitidos	12	133,454,461	7,735,418	-	-	**7,735,418**	-	**7,735,418**
Utilidad integral:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(8,712,882)	-	**(8,712,882)**	-	**(8,712,882)**
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	846	-	**846**	-	**846**
Utilidad del ejercicio		-	-	-	15,031,956	**15,031,956**	-	**15,031,956**
Resultado integral total del ejercicio		**-**	**-**	**(8,712,036)**	**15,031,956**	**6,319,920**	**-**	**6,319,920**
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**14**	**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		**1,155,323,953**	**$ 38,885,136**	**$ (3,682,058)**	**$ 36,271,942**	**$ 71,475,020**	**$ -**	**$ 71,475,020**
Devolución de capital	12	-	(1,083,701)	-	-	**(1,083,701)**		**(1,083,701)**
Dividendos	12	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	**(2,665,445)**	-	**(2,665,445)**
CBFIs emitidos	12, 13 & 14	148,410,178	10,109,332	-	-	**10,109,332**	-	**10,109,332**
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	58,167,950	3,611,648	-	1,713,031	**5,324,679**	(5,324,679)	-
Intereses minoritarios en la adquisición de subsidiaria	4	217,092,999	13,694,227	-	-	**13,694,227**	9,350,285	**23,044,512**
Utilidad integral:								
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	19,285,021	-	**19,285,021**	302,781	**19,587,802**
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	913	-	**913**	-	**913**
Utilidad del ejercicio		-	-	-	23,835,615	**23,835,615**	146,175	**23,981,790**
Resultado integral total del ejercicio		**-**	**-**	**19,285,934**	**23,835,615**	**43,121,549**	**448,956**	**43,570,505**
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**14**	**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 consolidados.

Estados consolidados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad del ejercicio		$ 23,981,790	$ 15,031,956
Ajustes por:			
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	8 & 19	(18,164,628)	(12,354,217)
Comisión por incentivos	10 & 12	716,392	1,028,451
Reserva para cuentas incobrables	6	6,690	12,618
Costos financieros	20	1,285,425	699,354
Ingresos por intereses		(338,830)	(286,291)
Pérdida cambiaria realizada en instrumentos de cobertura		37,531	31,281
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada en 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	4	(11,279,567)	-
Adquisición de propiedades de inversión	8	(5,454,474)	(5,868,486)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	8	(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	12	(1,083,701)	-
Dividendos pagados	12	(2,665,445)	(2,572,664)
Préstamos obtenidos	11	13,997,571	-
Pago de préstamos	11	(8,064,258)	(67,776)
Intereses pagados	11	(909,067)	(658,725)
Ingresos de la oferta de derechos	12	9,660,000	6,877,831
Gastos de emisión de la oferta de derechos	12	(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 ejercicio		**$ 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	14	3,611,648	-
CBFIs emitidos, relacionados con la comisión por incentivos	10 & 12	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 consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas
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 Fiduciaria y subsidiarias 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 destinen al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

De acuerdo con la Ley de Instituciones Crediticias de México, un fideicomiso debe nombrar un comité técnico de acuerdo con las reglas establecidas en su contrato de fideicomiso. Al respecto, antes de su oferta pública inicial, FIBRAPL nombró a su comité técnico (el “Comité Técnico”), el cual, entre otras cosas: (i) supervisa el cumplimiento de los lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría, revisa y aprueba la auditoría y obligaciones de reporte de FIBRAPL 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 consolidado 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"). 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 14.

2. Bases de presentación

a. Información financiera - Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (en lo sucesivo NIIF o NIC) emitidas por el Consejo de normas internacionales de contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

b. Moneda funcional y de informe - Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos y las notas adjuntas se presentan en miles o en millones de pesos mexicanos, la moneda local en México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL consolidado es el dólar estadounidense. Toda la información financiera presentada en pesos mexicanos y en dólares estadounidenses ha sido redondeada a la cantidad en miles y millones más cercanos.

c. Principio contable de empresa en funcionamiento - Los estados financieros consolidados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, han sido preparados con base en el principio contable de empresa en funcionamiento, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la nota 11. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL consolidado tendrá recursos suficientes para continuar como empresa en funcionamiento y tiene la capacidad de realizar sus activos a sus valores reconocidos y de liquidar o refinanciar sus pasivos en el curso normal de sus operaciones.

d. Juicios y estimaciones contables críticos - La preparación de los estados financieros consolidados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros consolidados abordan áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son significativas para los estados financieros consolidados.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente basado en la experiencia de la administración y otros factores, incluyendo expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y es posible, según conocimiento existente, que los resultados del próximo ejercicio difieran de nuestras suposiciones y estimaciones resultando en un ajuste en los importes en libros de los activos y los pasivos previamente reportados. Las estimaciones y suposiciones que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio se detallan a continuación:

i. Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

Los flujos de caja descontados (“FCD”), son la base principal para la evaluación del valor y, por lo tanto, esta es la metodología que FIBRAPL consolidado ha adoptado.

Las valuaciones se basan en diversas suposiciones, como la duración de los contratos, el arrendamiento, la planificación urbana definida por la administración, la condición y las reparaciones de edificios y terrenos, incluyendo la contaminación del suelo y de las aguas subterráneas, así como las mejores estimaciones de los resultados del ejercicio, las rentas reversibles, períodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.

ii. Valor razonable de los pasivos financieros

Para efectos de revelación únicamente, el valor razonable de la deuda que devenga intereses, principalmente deuda a largo plazo, se estima calculando, para cada préstamo individual, el valor presente de los futuros pagos anticipados en efectivo de intereses y principal a lo largo del plazo restante del préstamo utilizando una tasa de descuento adecuada. La tasa de descuento representa una estimación de la tasa de interés de mercado para una deuda de un tipo y riesgo similar al de la deuda que se está valorando, y plazo de vencimiento similar. Estas estimaciones de tasas de interés de mercado son realizadas por la administración de FIBRAPL consolidado con base en datos de mercado proporcionados por corredores hipotecarios, conversaciones con prestamistas y publicaciones de la industria hipotecaria.

iii. Método de adquisición de activos

Se requiere de un juicio significativo para determinar si la adquisición de acciones de una empresa que posee propiedades de inversión o la adquisición de propiedades de inversión califica como una combinación de negocios.

La administración realiza esta determinación basándose en si ha adquirido un conjunto integrado de actividades y activos que puede ser operado y manejado con el objetivo de proporcionar bienes o servicios a los clientes, generar ingresos por inversiones o generar otros ingresos por actividades ordinarias, según lo definido en la NIIF 3, tales como empleados, acuerdos con proveedores de servicios, principales procesos de entrada y salida, así como la cantidad y naturaleza de los contratos de arrendamiento vigentes.

La adquisición de propiedades realizadas durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023 por FIBRAPL consolidado, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

e. Bases de medición – Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costos históricos, con excepción de los instrumentos financieros y de las propiedades de inversión, los cuales se reconocieron a valor razonable.

3. Políticas contables materiales

Las políticas contables materiales adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente en todos los períodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas y modificaciones a normas: A continuación, se enumeran varias normas y modificaciones a normas e interpretaciones que son relevantes para FIBRAPL consolidado y que entrarán en vigor para los períodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2024:

Fecha efectiva	Nuevas normas o modificaciones
1 de enero de 2024	Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes (Modificaciones a la NIC 1)
	Pasivos no corrientes de convenios (Modificaciones a NIC 1)
	Pasivo por Arrendamiento Posterior a la Venta (Modificaciones a la NIIF 16)

Al 31 de diciembre de 2024, la aplicación de las nuevas normas y modificaciones a normas no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de FIBRAPL.

Normas o modificaciones a normas emitidas, pero aún no efectivas: Las nuevas modificaciones a normas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen después del 1 de enero de 2025, y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, FIBRAPL consolidado no las ha adoptado anticipadamente al preparar estos estados financieros consolidados.

A continuación se presenta una lista de normas/modificaciones emitidas al 31 de diciembre de 2024, que aún no entran en vigor y no han sido adoptadas previamente por FIBRAPL consolidado.

Fecha efectiva	Nuevas normas o modificaciones
1 de enero de 2025	Falta de Convertibilidad (Modificaciones a la NIC 21)
1 de enero de 2026	Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 Mejoras anuales de las normas contables NIIF - Volumen 11
1 de enero de 2027	NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

La Administración estima que la adopción de las normas y modificaciones a las normas antes mencionadas no tendrán impacto en los estados financieros consolidados, excepto por la NIIF 18, cuya implicación económica potencial está actualmente siendo evaluada por FIBRAPL consolidado.

A continuación, se enlistan las políticas contables materiales; los detalles se encuentran en las páginas siguientes.

a. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados presentados incluyen todas las actividades de FIBRAPL y sus subsidiarias.

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por FIBRAPL consolidado. 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 consolidados 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, terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

Fideicomiso	Fiduciario	Ubicación	Participación	Actividad principal
F/2609	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	México	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 14.

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. Moneda extranjera

Transacciones y saldos

Al preparar la información financiera en la moneda funcional de FIBRAPL consolidado, las transacciones en moneda distinta a los dólares estadounidenses se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las transacciones. Las partidas de capital son valuadas al tipo de cambio histórico. Al final de cada período que se reporta, las partidas monetarias denominadas en pesos mexicanos se convierten a dólares estadounidenses a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable denominadas en pesos mexicanos convierten a dólares estadounidenses a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. La diferencia cambiaria de las partidas monetarias es reconocida en el estado de resultados integrales, en el período en que ocurre.

Conversión a la moneda de presentación

Para efectos de la presentación de estos estados financieros consolidados, los activos y pasivos de FIBRAPL consolidado se convierten a pesos mexicanos utilizando los tipos de cambio vigentes al final del período sobre el que se reporta. Los ingresos, gastos y elementos del capital contable, se convierten a los tipos de cambio de la fecha de las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, si hubiesen, se reconocen en los otros resultados integrales (“ORI”).

c. Adquisición

Cuando se adquieren propiedades, a través de adquisiciones corporativas o de otro modo, 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 resultados. El proceso adquirido se considera sustantivo si es crítico para la capacidad de continuar produciendo resultados, y los recursos 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 resultados.

d. Ingresos por arrendamientos

FIBRAPL consolidado reconoce los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión como ingresos en los estados financieros consolidados de acuerdo con los términos de los contratos de arrendamiento con los clientes, y sobre una base lineal durante el período de cada contrato de arrendamiento, muchos de los cuales son a largo plazo.

FIBRAPL consolidado arrienda sus propiedades de inversión a clientes bajo contratos que se clasifican como arrendamientos operativos debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos. Ver nota 18.

Los ingresos por arrendamientos representan las rentas cargadas a los clientes que se reconocen utilizando el método de línea recta tomando en cuenta los períodos de gracia y cualquier otro incentivo, neto de impuestos sobre ingresos, durante el período del arrendamiento hasta la primera opción de terminación anticipada (“Ingresos por arrendamientos de forma lineal”). El activo por el reconocimiento de los ingresos por arrendamientos de forma lineal se incluye en las propiedades de inversión y en las otras propiedades de inversión.

Los pagos de arrendamiento recibidos por anticipado se presentan como rentas diferidas en el pasivo circulante, considerando que se realizarán en los próximos doce meses.

FIBRAPL consolidado ofrece ciertos servicios a los clientes que incluyen la administración general de la propiedad, incluyendo los servicios de mantenimiento de áreas comunes tales como jardinería, mantenimiento de la propiedad y seguridad, así como otros servicios administrativos y de soporte, considerados colectivamente como contraprestaciones no relacionadas con el arrendamiento (transferidas por separado del derecho de uso del activo subyacente) y que están dentro del alcance de la NIIF 15. La recuperación de gastos por arrendamientos comprende los gastos facturados a los clientes y se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios. Los gastos generalmente son pagaderos dentro de un plazo de 30 días.

FIBRAPL consolidado coordina con terceros para prestar algunos de estos servicios a sus inquilinos y ha concluido que actúa como principal en relación con estos servicios, ya que controla los servicios especificados antes de transferirlos al cliente. Por lo tanto, los ingresos relacionados se registran sobre una base bruta; los otros ingresos por arrendamientos incluyen principalmente las comisiones por demora.

Todos los ingresos reconocidos por FIBRAPL consolidado son analizados por la administración en función de la ubicación de las respectivas propiedades. Ver nota 19.

e. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL consolidado incluyen:

- Gasto por intereses;
- Comisión por no utilización en la línea de crédito;
- Amortización de costo financiero diferido;
- Amortización de prima de deuda neta; y
- Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros futuros estimados durante la vida esperada del instrumento financiero al costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular los gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al costo amortizado del pasivo.

f. Impuesto sobre la renta y otros impuestos

FIBRAPL consolidado es un grupo de fideicomisos de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) en México. Conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley del ISR en México, FIBRAPL consolidado está obligado a distribuir un monto equivalente a por lo menos del 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFIs durante dicho año fiscal, FIBRAPL consolidado deberá pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente. La administración estima hacer distribuciones por el 100% de la utilidad fiscal de FIBRAPL consolidado.

FIBRAPL consolidado es un grupo de fideicomisos sujetos al Impuesto al Valor Agregado ("IVA") en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al realizar actividades específicas dentro de México, a una tasa del 16% para todo el país, con excepción de la región fronteriza norte, que por decreto presidencial, la tasa es del 8% desde inicios de 2019. El 31 de diciembre de 2020, el "Decreto por el que se modifica el diverso de estímulos fiscales región fronteriza norte", extendió esta tasa para la región fronteriza norte hasta el 31 de diciembre de 2024.

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo, los depósitos a la vista mantenidos en instituciones financieras, incluidos los fondos mantenidos para hacer frente a las obligaciones de depósito de los inquilinos, y otras inversiones a corto plazo altamente líquidas con vencimientos diarios, fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetas a un riesgo insignificante de cambio en su valor.

h. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos por cobrar corresponden principalmente al IVA pagado en relación con la compra de propiedades de inversión que serán solicitados en devolución por FIBRAPL consolidado. Adicionalmente, FIBRAPL consolidado presenta pagos de impuestos retenidos ante las autoridades fiscales mexicanas como resultado de los intereses pagados a acreedores extranjeros. Los pagos de impuestos retenidos se reconocen como un gasto, a menos que se espere que sean reembolsados a FIBRAPL consolidado por el acreedor extranjero. Si FIBRAPL consolidado espera ser reembolsado, el monto se registra como otras cuentas por cobrar.

i. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y posteriormente, se amortizan contra los resultados durante el período en que se obtienen los beneficios o servicios. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los pagos anticipados se integran principalmente por seguros pagados por anticipado y otros gastos pagados por anticipado atribuibles a las propiedades de inversión.

j. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para generar ingresos por rentas y apreciación del valor mediante arrendamientos a terceros bajo contratos de arrendamiento a largo plazo. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el período en que se originan.

Los gastos subsecuentes se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con dichos gastos fluyan a FIBRAPL consolidado y el costo del artículo pueda medirse de manera confiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen como gastos en el momento en que se incurren.

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

Los activos inmobiliarios, distintos de propiedades industriales o espacios no industriales dentro de propiedades industriales, se presentan como Otras propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera. Las otras propiedades de inversión corresponden a activos inmobiliarios no estratégicos que FIBRAPL consolidado no pretende operar a largo plazo.

Los costos de cierre se capitalizan al valor de la base de la propiedad y pueden incluir costos de diligencia, avalúos, honorarios legales e impuestos.

k. Disposición de propiedades de inversión

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

l. 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 tres negocios en conjunto:

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

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

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

m. Otros activos

Los otros activos están integrados por depósitos en garantía de servicios públicos, principalmente con la “Comisión Federal de Electricidad”, que podrían ser reembolsados una vez que se cancele el acuerdo de servicio.

n. Información financiera por segmentos

Los segmentos de negocios se identifican con base en los informes de FIBRAPL consolidado, revisados por la alta dirección, identificado como el principal responsable de la toma de decisiones de negocios, con el propósito de asignar los recursos a cada segmento y evaluar su desempeño. En este sentido, dado que la información reportada a la alta dirección se centra en la ubicación geográfica de las respectivas propiedades, se han identificado seis segmentos reportables por mercado geográfico. Ver nota 19.

o. Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FIBRAPL consolidado se convierte en parte a las disposiciones contractuales de los instrumentos e inicialmente se miden a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (diferentes de activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de los estados de resultados integrales) se agregan o se deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, según corresponda, al reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros medidos a valor razonable a través de la utilidad o pérdida se reconocen inmediatamente en la utilidad o pérdida del ejercicio.

ii. Clasificación y medición subsecuente

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (“VRCORI”) o a valor razonable a través de resultados (“VRTR”).

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

Un activo financiero se mide a costo amortizado si cumple con las siguientes dos condiciones y no es clasificado como medido a través de VRTR:

— Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es conservar activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y

— Sus términos contractuales dan lugar en fechas especificadas a flujos de efectivos que son Solo Pagos de Principal e Intereses (SPPI) sobre el monto principal pendiente.

Los activos financieros no derivados de FIBRAPL consolidado (principalmente cuentas por cobrar) cumplen con estas condiciones y se miden sustancialmente al costo amortizado.

Los instrumentos financieros derivados se miden al valor razonable a través de resultados.

Activos financieros - Medición subsecuente y ganancias y pérdidas

FIBRAPL consolidado determinó la provisión para cuentas incobrables considerando los criterios de nivel de riesgo asignados a cada inquilino y el mercado donde se ubique la propiedad de inversión. La tasa de pérdida esperada correspondiente se aplica en rangos del 1.0% al 5.0% para cuentas por cobrar vigentes y 100% para cuentas por cobrar irrecuperables.

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

El cálculo de la pérdida crediticia esperada de la provisión para cuentas por cobrar comerciales incobrables al 31 de diciembre de 2024 y 2023 determinó la reserva de cuentas por cobrar reconocida por FIBRAPL consolidado. Ver nota 6.

Pasivos financieros - Clasificación, medición subsecuente y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medición a costo amortizado o a VRTR. Un pasivo financiero se clasifica como a VRTR si se clasifica como designado para operaciones bursátiles, es un derivado o es designado como tal al reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a VRTR se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto de interés, se reconoce en los resultados. Otros pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses, ganancias y pérdidas por diferencias cambiarias y cualquier ganancia o pérdida por desreconocimiento de estos pasivos se reconocen en los resultados. Todos los pasivos financieros no derivados de FIBRAPL consolidado, incluidos los intereses que devengan los préstamos, se valoran a costo amortizado.

iii. Desreconocimiento

Activos financieros

FIBRAPL consolidado desreconoce un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran, o cuando transfiere los derechos de recibir flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero y FIBRAPL consolidado no retiene el control del activo financiero.

Pasivos financieros

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

Al desreconocimiento de un pasivo financiero, la diferencia entre el valor en libros extinguido y la contraprestación pagada (incluyendo cualquier activo no monetario transferido o pasivos asumidos) se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

iv. Compensación

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

p. Distribuciones

Las distribuciones de FIBRAPL consolidado se pagan ya sea en efectivo o en CBFIs y se reconocen cuando se establece una obligación y las distribuciones han sido aprobadas por el Administrador o el Comité Técnico, según corresponda. Las provisiones para distribuciones que se pagarán en efectivo o en CBFIs por FIBRAPL consolidado, se reconocen en el estado consolidado de situación financiera como un pasivo o capital de los tenedores de CBFIs, respectivamente, y como una reducción de las Utilidades retenidas.

q. Depósitos en garantía

FIBRAPL consolidado obtiene depósitos en garantía reembolsables de sus inquilinos con base en los contratos de arrendamiento firmados, como garantía de los pagos de arrendamiento durante la vigencia del contrato. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero a largo plazo y se miden a costo amortizado.

r. Utilidad por CBFI

La utilidad básica por CBFI se calcula dividiendo la utilidad de FIBRAPL consolidado atribuibles a los titulares de CBFIs entre el número promedio ponderado de CBFIs circulantes durante el período. La utilidad por CBFI diluida es calculada de la misma forma que la básica.

s. Capital contribuido

Los CBFIs se clasifican como capital y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRAPL consolidado. Los costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs se reconocen directamente en el capital como una reducción de las recaudaciones obtenidas de la emisión de CBFIs.

t. Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición en el mercado principal o, en su defecto, en el mercado más atractivo al que FIBRAPL consolidado tenga acceso en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

Varias políticas y divulgaciones contables de FIBRAPL consolidado requieren la medición a valores razonables, tanto para activos financieros como no financieros. Ver nota 2.

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 $11,782,140.3 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 se contabiliza como adquisición de activos. La diferencia entre el costo y el valor razonable estimado (contraprestación excedente o de ganga) se asigna a las propiedades inmobiliarias y a la inversión en inversiones contabilizadas por el método de participación. Todos los demás activos y pasivos asumidos se registran a su valor razonable. Los costos de transacción se han capitalizado como parte de las propiedades de inversión y negocios conjuntos adquiridos, proporcionalmente a su valor razonable relativo en la fecha de adquisición.

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.

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% al 89.88%. Ver nota 14.

a. Contraprestación transferida

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFIs	CBFIs adquiridos de TERRA	CBFIs emitidos de FIBRAPL	Precio 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 de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Valor
Propiedades de inversión	$ 30,460,952
Otras propiedades de inversión	23,708,947
Inversiones a través del método de participación	1,591,671
Efectivo y equivalentes de efectivo	502,573
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 integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de			
en miles de pesos mexicanos		2024		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 de 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 consolidado 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 12.

6. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de			
en miles de pesos mexicanos		2024		2023
Cuentas por cobrar	$	558,057	$	104,393
Reserva para cuentas incobrables		(57,839)		(3,865)
Cuentas por cobrar	**$**	**500,218**	**$**	**100,528**

Un resumen de la exposición de FIBRAPL consolidado al riesgo crediticio y a las pérdidas estimadas para cuentas por cobrar fue el siguiente:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Corriente	$ 520,137	$ 98,263
Desde 91 a 120 días	12,626	2,041
Desde 121 a 150 días	18,861	3,049
Más de 150 días	6,433	1,040
Total	**$ 558,057**	**$ 104,393**

El movimiento de la reserva para cuentas incobrables se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Saldo inicial	$ (3,865)	$ (682)
Saldo adquirido de TERRA	(54,806)	-
Incremento a la reserva	(6,690)	(12,618)
Aplicaciones de la reserva durante el año	7,522	9,435
Reserva para cuentas incobrables	**$ (57,839)**	**$ (3,865)**

7. 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	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**

8. 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 el año terminado 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 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 por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron como sigue:

En millones, excepto por área arrendbale 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
Total adquisiciones			**2,250,790**	**$ 5,454.5**	**$ 284.2**

En millones, excepto por área arrendbale en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Área arrendable en pies cuadrados	Valor de adquisición incluyendo los costos de cierre	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Juarez Building #5	16 de junio de 2023	Ciudad Juárez	242,121	$ 412.0	24.1
Apodaca Building #8	16 de junio de 2023	Monterrey	104,634	193.8	11.3
El Florido Building #2	16 de junio de 2023	Tijuana	304,503	680.0	39.7
Juarez Building #2	16 de octubre de 2023	Ciudad Juárez	460,081	880.8	48.9
Apodaca Building #10	16 de octubre de 2023	Monterrey	658,568	1,017.6	56.4
Escobedo I	21 de noviembre de 2023	Monterrey	118,093	149.4	8.7
Escobedo II	21 de noviembre de 2023	Monterrey	118,093	155.8	9.1
Escobedo II B + Expansion	21 de noviembre de 2023	Monterrey	202,780	267.2	15.5
Escobedo Land Reserve	21 de noviembre de 2023	Monterrey	229,056	49.9	2.9
Juarez Building #4	8 de diciembre de 2023	Ciudad Juárez	538,720	1,083.6	62.2
Villa Florida II Building #2	11 de diciembre de 2023	Reynosa	590,108	978.4	56.4
Total adquisiciones			**3,566,757**	**$ 5,868.5**	**$ 335.2**

La disposición de propiedades de inversión durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023 fue la siguiente:

En millones, excepto por área arrendbale en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Área arrendable en pies cuadrados	Valor de adquisición incluyendo los costos de cierre	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:					
Dynatech Ind. Ctr. #1	22 de junio de 2023	Ciudad Juárez	48,078	$ 18.2	$ 1.1
Dynatech Ind. Ctr. #2	22 de junio de 2023	Ciudad Juárez	175,019	47.1	2.7
Dynatech Ind. Ctr. #3	22 de junio de 2023	Ciudad Juárez	106,915	39.6	2.3
Matamoros Ind. Ctr. #1	22 de junio de 2023	Reynosa	298,840	292.6	17.0
Laredo Industrial Center #1	28 de junio de 2023	Reynosa	84,987	81.4	4.8
Total disposiciones			**713,839**	**$ 478.9**	**$ 27.9**

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 muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos 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	Al 31 de diciembre de 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:

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

Análisis de Sensibilidad en las propiedades de inversión

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

Valuación %		Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	$	(7,428,358)	(3.99%)
0.25% disminución	$	8,017,076	4.30%

9. Inversiones a través del método de participación

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

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

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

- Un contrato de negocio en conjunto con Monarch Member LLC para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México. FIBRAPL 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:

Estados de posición financiera 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 pasivo	**$ 1,049,595**	**$ 349,422**	**$ 3,665,310**	**$ 5,064,327**

Estados de resultados integrales 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**

10. Información de las partes relacionadas

El detalle de las transacciones con sus partes relacionadas (todas ellas afiliadas) es el siguiente:

a. Partes relacionadas

De conformidad con el contrato de administración entre FIBRAPL y el Administrador ("el contrato de administración"), el Administrador tiene derecho a recibir las siguientes cuotas y comisiones por concepto de:

i. **Comisión por administración de activos:** La comisión anual es equivalente al 0.75% del valor de avalúo vigente hasta $5,000.0 millones de dólares estadounidenses; por encima de $5,000.0 millones de dólares estadounidenses, la cuota anual es equivalente al 0.60% del valor de avalúo vigente para el portafolio de FIBRAPL consolidado. Esta comisión se calcula de acuerdo con las políticas de valuación aprobadas por el Comité Técnico en cada Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más el costo de inversión de los activos que no hayan sido valuados, más el IVA correspondiente, pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con cualquier activo que haya sido poseído por menos de un trimestre completo.

ii. **Comisión por administración de propiedad:** Comisión igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, pagadera mensualmente.

iii. **Comisión por arrendamiento:** Comisión igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de arrendamiento respectivos; y (iii) 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los períodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada comisión por arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento correspondiente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

iv. **Comisión por desarrollo:** Honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión de terreno o nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.

v. **Costo de mantenimiento:** Incluye los gastos de nómina de los empleados de mantenimiento más una tarifa del 1.5% incurrida en las propiedades de FIBRAPL consolidado a favor de Prologis.

vi. **Comisión por incentivos:** Comisión anual equivalente al 10.0% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, pagadera anualmente en CBFIs, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeto a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el contrato de administración. La determinación de la comisión por incentivos está basada en un período de retorno acumulado. La determinación de la comisión por incentivos para el año terminado el 31 de diciembre de 2024 fue del 5 de junio de 2023 al 4 de junio de 2024.

Una afiliada es una entidad que está relacionada con otra entidad ya sea por propiedad, control o alguna otra conexión significativa, incluidas las asociadas según se define en las NIIF.

b. 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 partes relacionadas	**$**	**17,746**	**$**	**15,877**

c. Transacciones con partes relacionadas

Como se menciona en la nota 4, el portafolio de TERRA es administrado inmobiliariamente por un tercero hasta el 31 de diciembre de 2024.

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	Por el año terminado el 31 de diciembre	
en miles de pesos mexicanos	2024	2023
Comisión por administración de activos	$ 864,066	$ 550,991
Comisión por administración de propiedades	$ 186,103	$ 155,975
Comisión por arrendamiento	$ 36,159	$ 50,794
Comisión por desarrollo	$ 13,815	$ 17,702
Costo de mantenimiento	$ 8,689	$ 7,784
Comisión por incentivos	$ 716,392	$ 1,028,451

11. Deuda

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

en miles	Referencia	Fecha de vencimiento [2]	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2024 Dólares estadounidenses	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2024 Pesos mexicanos	Tasa	Al 31 de diciembre de 2024 Dólares estadounidenses	Al 31 de diciembre de 2024 Pesos mexicanos	Tasa	Al 31 de diciembre de 2023 Dólares estadounidenses	Al 31 de diciembre de 2023 Pesos mexicanos
Notas Senior (No garantizado) [1]	a.	Julio de 2029	$ 484,270	$ 9,932,522	4.962%	$ 500,000	$ 10,255,150	N/A	$ -	$ -
Bono verde (No garantizado)	b.	Noviembre de 2032	325,783	6,681,870	4.12%	375,000	7,691,363	4.12%	375,000	6,335,063
Colocación privada (No garantizado)	c.	Julio de 2039	255,545	5,241,300	3.48%[3]	300,000	6,153,090	3.48%[3]	300,000	5,068,050
Bono verde (No garantizado)		Abril de 2031	61,398	1,259,300	3.73%	70,000	1,435,721	3.73%	70,000	1,182,545
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	d.	Diciembre de 2026	63,551	1,303,464	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)	e.	Febrero de 2026	50,895	1,043,880	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)	e.	Febrero de 2026	50,895	1,043,881	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]	f.	Julio de 2027	199,765	4,097,246	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]	f.	Julio de 2026	31,132	638,517	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]	g.	Febrero de 2025	67,000	1,374,190	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múlitple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	h.	Septiembre de 2025	100,000	2,051,030	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)	i.	Marzo de 2025	50,000	1,025,515	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]	j.	Septiembre de 2025	50,000	1,025,515	1 mes SOFR (4.53%)+ 100 bps	50,000	1,025,515	N/A	-	-
Citibank N. A. Línea de crédito (No garantizado)	k.	Abril de 2026	95,000	1,948,479	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)	l.	Abril de 2025	100,000	2,051,030	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]	m.	Junio de 2025	75,000	1,538,273	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]	n.	Junio de 2025	75,000	1,538,273	1 mes SOFR (4.53%)+ 100 bps	75,000	1,538,273	N/A	-	-
		Total	**2,135,234**	**43,794,285**		**2,255,580**	**46,262,623**		**916,794**	**15,487,859**
Intereses por pagar de la deuda a largo plazo						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 a largo plazo						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 del USPP", respectivamente.

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

Los préstamos señalados en la tabla anterior también incluyen las siguientes condiciones, como se hace referencia:

a. Préstamo por $500.0 millones de dólares estadounidenses ($10,225.2 millones de pesos mexicanos) con un vencimiento a 10 años en mercados internacionales, emitido con The Bank of New York Mellon.

b. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (los “Bonos”) son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL consolidado, y tienen vencimientos en pagos parciales como se detalla a continuación:

- $125.0 millones de dólares estadounidenses ($2,563.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2028;

- $125.0 millones de dólares estadounidenses ($2, 563.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2030; y

- $125.0 millones de dólares estadounidenses ($2, 563.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2032.

c. La colocación privada en Estados Unidos (“Notas del USPP”) se emitieron en cinco tramos que consisten en:

   - $100.0 millones de dólares estadounidenses ($2,051.0 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie A del 3.19%, con vencimiento el 1 de julio de 2029;

   - $80.0 millones de dólares estadounidenses ($1,640.8 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie B del 3.49%, con vencimiento el 1 de julio de 2031;

   - $80.0 millones de dólares estadounidenses ($1,640.8 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie C del 3.64%, con vencimiento el 1 de julio de 2033;

   - $25.0 millones de dólares estadounidenses ($512.8 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie D del 3.79%, con vencimiento el 1 de julio de 2036; y

   - $15.0 millones de dólares estadounidenses ($307.7 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie E del 4.00%, con vencimiento el 1 de julio de 2039.

d. Al 31 de diciembre de 2024, este préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por 14 propiedades valuadas en $64.7 millones de dólares estadounidenses ($1,327.1 millones de pesos mexicanos). Estas propiedades están ubicadas en los mercados de Guadalajara y Tijuana, y el prestamista tiene derecho sobre los ingresos por arrendamiento.

   El préstamo consta de tres tramos:

   - $48.7 millones de dólares estadounidenses ($998.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal agregado que devenga interés del 5.30% en el tramo 1;

   - $7.3 millones de dólares estadounidenses ($149.0 millones de pesos mexicanos) del monto principal agregado que devenga interés del 5.15% en el tramo 2;

   - $8.7 millones de dólares estadounidenses ($179.4 millones de pesos mexicanos) del monto principal agregado que devenga interés del 4.50% en el tramo 3;

e. Al 31 de diciembre de 2024, este préstamo está garantizado por 17 propiedades valuadas en $102.7 millones de dólares estadounidenses ($2,105.9 millones de pesos mexicanos); dichas propiedades y sus flujos de efectivo están sujetos a un fideicomiso de garantía conforme a la legislación mexicana, en beneficio de los prestamistas.

f. La línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por $500.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, consta de dos tramos: (i) un crédito a plazo por $200.0 millones de dólares americanos y (ii) un 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 ecológicos, (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 y el compromiso respectivo a $100.0 millones de dólares estadounidenses, a partir del 10 de octubre de 2024.

g. El 29 de agosto de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré por $67.0 millones de dólares estadounidenses ($1,374.2 millones de pesos mexicanos) con BBVA México, S. A. ("Pagaré BBVA Agosto 2024").

h. 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).

i. 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 $50.0 millones de dólares estadounidenses ($1,025.5 millones de pesos mexicanos).

j. El 20 de diciembre de 2024, el Pagaré BBVA fue renovado y prorrogado al 19 de septiembre de 2025.

k. La Línea de Crédito Revolvente de $400.0 millones de dólares estadounidenses ($8,204.1 millones de pesos mexicanos) con un sindicato de nueve bancos y tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito hasta $500.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación de los prestamistas. La línea de crédito tiene vencimiento el 27 de abril de 2026, con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujetas al pago de una comisión de prórroga. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo pendiente era de $95.0 millones de dólares estadounidenses ($1,948.5 millones de pesos mexicanos) y al 31 de diciembre de 2023, no tenía saldo pendiente. La Línea de Crédito de Citibank N. A. está sujeta a un ICD de sustentabilidad basado en el área del portafolio con iluminación LED.

l. 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.

m. 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).

n. 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).

Transacciones en efectivo relacionadas con deuda:

	2024					2023				
en miles de pesos mexicanos	Principal	Gasto por intereses	Prima (descuento) de deuda, neta	Costo de financiamiento diferido	Total	Principal	Gasto por intereses	Prima (descuento) de deuda, neta	Costo de financiamiento diferido	Total
Transacciones en efectivo										
Saldo inicial	$ 15,487,842	$ 111,743	$ 45,004	$ (109,299)	**$ 15,535,290**	$ 17,824,635	$ 127,089	$ 68,772	$ (119,717)	**$ 17,900,779**
Saldo adquirido de TERRA	20,775,785	-	-		**20,775,785**	-	-	-	-	-
Disposiciones de préstamos	13,997,571	-	-	-	**13,997,571**	-	-	-	-	-
Pagos de préstamos	(8,064,258)	-	-	-	**(8,064,258)**	(67,776)	-	-	-	**(67,776)**
Intereses pagados	-	(894,317)	-	(14,750)	**(909,067)**	-	(658,725)	-	-	**(658,725)**
Totales de transacciones en efectivo	**42,196,940**	**(782,574)**	**45,004**	**(124,049)**	**41,335,321**	**17,756,859**	**(531,636)**	**68,772**	**(119,717)**	**17,174,278**
Transacciones no monetarias										
Amortización	-	1,127,802	(16,254)	21,680	**1,133,228**	-	685,797	(15,001)	24,138	**694,934**
Revaluación y otros	4,065,683	137,477	(242,775)	(6,418)	**3,953,967**	(2,269,017)	(42,418)	(8,767)	(13,720)	**(2,333,922)**
Total de transacciones no monetarias	**$ 46,262,623**	**$ 482,705**	**$ (214,025)**	**$ (108,787)**	**$ 46,422,516**	**$ 15,487,842**	**$ 111,743**	**$ 45,004**	**$ (109,299)**	**$ 15,535,290**

Los contratos de crédito descritos en esta nota imponen ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras, (a) el suministro de información financiera y (b) el mantenimiento de la existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Los contratos también imponen ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan la capacidad de FIBRAPL consolidado para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar la estructura, efectuar ciertos pagos, celebrar ciertas operaciones con afiliadas, modificar ciertos contratos significativos, celebrar operaciones con instrumentos derivados con fines especulativos, o constituir nuevas subsidiarias. Por otra parte, los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) declaraciones falsas; (iii) incumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incapacidad general para pagar las deudas a su vencimiento; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) enajenación de los inmuebles materia del crédito; o (vii) cambio de control de los inmuebles materia del crédito.

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

12. 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

FIBRAPL consolidado devolvió capital de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFI

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024			
		En efectivo			
Fecha de declaración	Fecha de pago del 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 capital devuelto		**$ 1,083.7**	**$ 54.2**		

Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFI

		Por el año terminado 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 por CBFI	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 el año terminado 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 por CBFI	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 de $267.1 miles de pesos mexicanos.

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 de $196.9 miles de pesos mexicanos.

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. 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, aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores el 4 de septiembre de 2024, por 10.4 millones de CBFIs. FIBRAPL consolidado emitió los certificados el 18 de diciembre de 2024.

Ver nota 10 para más detalles sobre la comisión por incentivos.

13. 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:

Estado consolidado de posición financiera 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	$	1,207,530
Cuentas por cobrar		396,515
Impuesto al valor agregado		261,518
Pagos anticipados		21,272
Activo no circulante:		
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**

Estado consolidado de resultados integrales 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 resultados integrales	**$**	**10,661,784**
Utilidad del período atribuible a IM	**$**	**146,175**
Total resultados integrales atribuibles a IM	**$**	**448,956**

14. 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 en libros del IM adquirido (MXN 41,762,189 x 12.75%)	$	5,324,679
Contraprestación transferida (FIBRA CBFI precio $62.09 x 58,167,950 CBFIs)		(3,611,648)
Un incremento en los resultados acumulados atribuibles a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado	**$**	**1,713,031**

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

cantidades en miles		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023
Utilidad del ejercicio atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL	$	23,835,615	$	15,031,956
Número promedio ponderado de CBFIs		1,385,966		1,102,552
Utilidad básica y diluida por CBFI	$	17.20	$	13.63

Número medio ponderado de CBFI ordinarios (básico)

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Número de CBFIs al 1 de enero	1,155,323,953	1,021,869,492
Efecto de los CBFIs emitidos, relacionados con transacciones de TERRA	93,507,678	-
Efecto de los CBFIs emitidos, relacionados con oferta de derechos	112,737,705	77,086,816
Efecto de los CBFIs emitidos, relacionados con dividendos	23,998,025	-
Efecto de los CBFIs emitidos, relacionados con la comisión por incentivos	398,204	3,595,556
Número medio ponderado de CBFIs ordinarios (básico)	**1,385,965,565**	**1,102,551,864**

16. Administración del riesgo financiero y del capital

Riesgo de Liquidez

Al 31 de diciembre de 2024, el pasivo circulante de FIBRAPL consolidado excede al activo circulante en $8,025.0 millones de pesos mexicanos. La administración asegura, mediante la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para hacer frente a sus requerimientos inmediatos de pago. Para hacer frente a estos requerimientos de pago, FIBRAPL consolidado cuenta con una disponibilidad de $358.8 millones de dólares estadounidenses ($7,359.1 millones de pesos mexicanos) de líneas de crédito aprobadas y no utilizadas, 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 hasta por 12 meses a discreción del cliente (ver nota 22).

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

Mientras que los objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de activos inmobiliarios y a la obtención de ingresos de su operación, habrá momentos en los que la administración de FIBRAPL consolidado considere que la disposición de algunas propiedades puede ser apropiada o deseable. La capacidad de FIBRAPL consolidado de disponer de sus propiedades en términos favorables depende de factores que pudieran estar fuera de su control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda y la disponibilidad de financiamiento. Además, pueden ser necesarios gastos de capital para corregir defectos o realizar mejoras antes de vender una propiedad, y FIBRAPL consolidado no puede garantizar que contará con los fondos disponibles para realizar dichos gastos de capital. Debido a estas limitaciones y a las condiciones inciertas del mercado, FIBRAPL consolidado no puede garantizar que podrá vender propiedades en el futuro ni que logrará materializar la apreciación potencial derivada de la venta de dichas propiedades.

La siguiente tabla muestra los flujos de efectivo contractuales no descontados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de los pasivos financieros clasificados según sus fechas de vencimiento. La tabla incluye principal, intereses devengados y los montos futuros de principal e intereses por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés vigentes al final de la fecha de reporte para calcular los intereses futuros por devengar.

en miles de pesos mexicanos	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2024				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	$ 852,997	$ -	$ -	$ 852,997
Depósitos en garantía	-	-	980,619	980,619
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17,746	-	-	17,746
Principal de la deuda	10,647,257	27,513,797	8,101,569	46,262,623
Intereses	1,774,136	5,033,771	609,429	7,417,336
Al 31 de diciembre de 2023				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	$ 166,482	$ -	$ -	$ 166,482
Depósitos en garantía	-	-	378,360	378,360
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15,877	-	-	15,877
Principal de la deuda	74,702	6,628,537	8,784,620	15,487,859
Intereses	737,216	2,395,820	861,974	3,995,010

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

Riesgo financiero

En el curso normal de sus operaciones, FIBRAPL consolidado celebra acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar transacciones de inversión inmobiliaria. Las condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de capitales o de financiamiento y evitar que FIBRAPL consolidado obtenga crédito.

No se garantiza que los acuerdos de financiamiento o la capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estarlo, se ofrezcan en términos y condiciones aceptables. Una disminución en el valor de mercado de los activos de FIBRAPL consolidado también podría tener consecuencias adversas específicas en casos donde FIBRAPL consolidado haya obtenido préstamos basados en el valor de mercado de ciertos activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos podría resultar en que un prestamista requiera a FIBRAPL consolidado proporcionar una garantía colateral o el pago de ciertos préstamos.

Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son altamente sensibles a diversos factores, tales como las políticas gubernamentales, fiscales, monetarias y tributarias, consideraciones económicas y políticas tanto nacionales como internacionales, y otros factores fuera del control de FIBRAPL consolidado. El riesgo de tasa de interés surge principalmente de los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable. En el futuro, FIBRAPL consolidado podría celebrar acuerdos de crédito o incurrir en deudas con tasas de interés variables. En la medida en que FIBRAPL consolidado utilice estas líneas de crédito o incurra en deuda con tasas variables, estará expuesta al riesgo asociado con las variaciones del mercado en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado no tiene saldo pendiente de deuda con tasas de interés variables.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable no cubierta

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, FIBRAPL consolidado no tiene saldo pendiente de deuda con tasas de interés variable que pudiera aumentar o disminuir el gasto de interés anual.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, FIBRAPL consolidado no tiene saldo pendiente de deuda con tasas de interés variable sin cobertura a través de la Línea de Crédito.

Riesgo de moneda extrajera

El riesgo de moneda extranjera se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL consolidado realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, y la moneda funcional de FIBRAPL consolidado, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y transacciones de deuda de FIBRAPL consolidado, incluyendo 76.8% y 67.1% de los ingresos bajo contratos de arrendamiento de FIBRAPL consolidado por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, y el 100% de los financiamientos de deuda al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

El resumen de información cuantitativa sobre la exposición de FIBRAPL consolidado al riesgo de moneda extranjera según se reporta a la administración de FIBRAPL consolidado, denominado en pesos mexicanos, fue como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 539,407	$ 356,452
Cuentas por cobrar	36,650	33,366
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	90,033	678,406
	666,090	**1,068,224**
Pasivos		
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	253,971	141,494
Rentas diferidas	40,809	37,790
Depósitos en garantía	146,501	89,098
	441,281	**268,382**
Exposición neta del estado de posición financiera consolidado	**$ 224,809**	**$ 799,842**

Los tipos de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano, así como los tipos de cambio promedio de los años, fueron los siguientes:

tipo de cambio	2024	2023
Tipo de cambio al 31 de diciembre	**$ 20.5103**	**$ 16.8935**
Tipo de cambio promedio anual	**$ 18.2136**	**$ 17.6585**

Análisis de sensibilidad de la moneda extranjera

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del peso mexicano frente al dólar estadounidense habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en moneda extranjera y habría impactado al capital y a los ingresos en los montos que se muestran a continuación:

	Ingresos		Capital	
en miles de pesos mexicanos	Fortalecimiento	Debilitamiento	Fortalecimiento	Debilitamiento
31 de diciembre de 2024				
Pesos mexicanos (10% de movimiento)	$ (22,481)	$ 22,481	$ 22,481	$ (22,481)
31 de diciembre de 2023				
Pesos mexicanos (5% de movimiento)	$ (12,675)	$ 12,675	$ 12,675	$ (12,675)

Riesgo de crédito

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

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

FIBRAPL consolidado no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito. Existen políticas establecidas para garantizar que los contratos de arrendamiento se celebren con clientes que cuenten con historiales crediticios adecuados. Para minimizar dicho riesgo, el FIBRAPL consolidado cuenta con depósitos en garantía. Las transacciones en efectivo se limitan a instituciones financieras de alta calidad crediticia, las cuales son seleccionadas en función de ciertos criterios corporativos y monitoreadas trimestralmente. FIBRAPL consolidado busca limitar el monto de exposición crediticia con cualquier institución financiera.

Adicionalmente, FIBRAPL consolidado, a través de su patrocinador Prologis, realiza un análisis detallado del riesgo crediticio de los clientes con los que ha celebrado contratos de arrendamiento, enfocado en clientes triple A, con el objetivo de maximizar los rendimientos de la inversión y minimizar los riesgos.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existen expectativas razonables de recuperación, lo cual incluye, entre otras situaciones, la falta del cliente para proponer un plan de pago y la imposibilidad de realizar los pagos contractuales.

Inflación

La mayoría de los arrendamientos de FIBRAPL consolidado contienen disposiciones diseñadas para mitigar los impactos adversos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasas fijas o mediante incrementos indexados (con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México u otras medidas).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, todos los contratos de arrendamiento del portafolio tuvieron un incremento anual de renta. Además, la mayoría de los contratos de arrendamientos son contratos de arrendamiento triple "N", lo que puede reducir la exposición a los incrementos en los costos y gastos operativos derivados de la inflación, siempre que las propiedades permanezcan arrendadas y los clientes cumplan con sus obligaciones de asumir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el portafolio operativo estuvo arrendado en un 98.3% y 99.8%, respectivamente.

17. 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 de valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3 (descritos 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 utilizadas 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 importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluidos sus niveles en la jerarquía de 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 y equivalentes de 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.

18. Ingresos por arrendamiento

La mayoría de los contratos de arrendamiento asociados con las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión tienen un plazo de arrendamiento de tres a diez años. Generalmente, estos contratos de arrendamiento están basados en pagos mínimos de renta en dólares estadounidenses, más costo de mantenimiento y recuperación de gastos.

Los ingresos por arrendamiento mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento con períodos mayores a un año, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, expresados en pesos mexicanos según el tipo de cambio, son los siguientes:

en miles de pesos mexicanos	2024	2023
Ingresos por arrendamientos:		
Menos de un año	$ 14,537,838	$ 5,572,953
Uno a dos años	12,109,972	4,800,778
Dos a tres años	9,842,405	3,827,054
Tres a cuatro años	7,819,302	3,129,083
Cuatro a cinco años	4,782,641	2,590,260
Más de cinco años	9,180,323	5,151,216
Total	**$ 58,272,481**	**$ 25,071,344**

19. 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 estos segmentos operativos, se presentan al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente. FIBRAPL consolidado opera en seis mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables y un segmento adicional de mercados no estratégicos que se incluyen en Otras propiedades de inversión (ver nota 8), agrupados en el segmento “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 el año terminado 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	$ 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 propiedades	(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%.

	Por el año terminado 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	$ 2,177,066	$ 633,142	$ 726,863	$ 627,336	$ 480,595	$ 356,053	$ -	**$ 5,001,055**
Recuperación de gastos por arrendamientos	216,687	79,845	61,538	44,671	50,520	57,022	-	**510,283**
Otros ingresos por arrendamientos	24,803	21,717	13,033	8,969	23,296	3,184	-	**95,002**
	2,418,556	**734,704**	**801,434**	**680,976**	**554,411**	**416,259**	**-**	**5,606,340**
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(183,157)	(48,754)	(55,091)	(50,253)	(46,142)	(46,046)	-	**(429,443)**
Servicios públicos	(17,767)	(5,348)	(6,637)	(3,986)	(1,612)	(2,873)	-	**(38,223)**
Comisión por administración de propiedades	(65,882)	(21,497)	(21,064)	(16,383)	(17,908)	(13,241)	-	**(155,975)**
Impuesto predial	(57,618)	(5,429)	(16,452)	(11,530)	(16,058)	(13,688)	-	**(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	**$ 2,068,597**	**$ 651,360**	**$ 696,187**	**$ 588,637**	**$ 467,111**	**$ 330,809**	**$ -**	**$ 4,802,701**

Conciliación del Ingreso neto operativo a Utilidad del ejercicio:

	Por el año terminado 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)
Comisión por incentivos	(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 ejercicio	**$ 23,981,790**	**$ 15,031,956**

	Al 31 de diciembre de 2024								
en miles de pesos mexicanos	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**

	Al 31 de diciembre de 2023								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad 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**

20. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Gasto por intereses	1,219,182	671,838
Comisión por no utilización en la línea de crédito	24,310	25,919
Amortización de costo financiero diferido	21,681	24,139
Amortización de prima, neta	5,500	(15,690)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	14,752	19,067
Costos financieros	**1,285,425**	**725,273**

21. Compromisos y contingencias

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

22. Eventos subsequentes

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

El 24 de enero de 2025, FIBRAPL consolidado obtuvo un préstamo $15.0 millones de dólares estadounidenses ($306.7 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank, N. A. Esta cantidad fue utilizada para pagar una distribución en efectivo a sus tenedores de CBFIs.

El 24 de enero de 2025, FIBRAPL consolidado decretó 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 de 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.

El 11 de marzo de 2025, FIBRAPL consolidado dispuso una propiedad logística ubicada en Guadalajara con un área arrendable de 53,563 pies cuadrados por $4.9 millones de dólares estadounidenses ($99.4 millones de pesos mexicanos).

23. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 13 de marzo de 2025, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * * * * * * * *