



Tercer Trimestre 2025

FIBRA Prologis Resultados Financieros

Los Altos 1, Guadalajara, México

Tabla de Contenido



Toluca Edificio 3, México City, México

Estados Financieros
Intermedios Consolidados Condensados

Información Financiera
Suplementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Tercer Trimestre de 2025

CIUDAD DE MÉXICO (28 de octubre de 2025) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del tercer trimestre de 2025.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 47.2 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 98.0 y 97.9 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 81.7 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 14.8 por ciento.
- La puntuación de MSCI mejoró de BB a BBB, y la evaluación de sustentabilidad corporativa de S&P aumentó de 55 a 60.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 1.0027 (US\$0.0540) comparado con Ps. 6.4415 (US\$0.3424) para el mismo periodo en 2024.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps. 1.0268 (US\$0.0561) para el trimestre comparado con Ps. 0.8343 (US\$0.0437) para el mismo periodo en 2024.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“A pesar de la continua incertidumbre comercial, FIBRA Prologis sigue ofreciendo sólidos resultados financieros y operativos. Nuestro portafolio diversificado y nuestro enfoque en activos logísticos de alta calidad y bien ubicados nos posicionan para aprovechar el crecimiento en los principales mercados de consumo y manufactura de México”, dijo Héctor Ibarzabal, Director General de FIBRA Prologis. “Mantenemos la confianza en la resiliencia de nuestra plataforma y en nuestra capacidad para generar valor a largo plazo para nuestros grupos de interés.”

Portafolio Operativo	3T25	3T24	Notas 3T25
Ocupación al final del periodo	98.0%	98.1%	Seis mercados arriba de 96%.
Ocupación promedio	97.9%	97.8%	Arriba del 97% desde 2T21.
Contratos de Arrendamiento Empezados	4.1 MPC	1.0 MPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.
Retención de Clientes	81.7%	52.7%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	47.2%	56.2%	Liderado por Ciudad de México, Reynosa y Tijuana.
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	14.8%	4.4%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales.
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	15.2%	3.0%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales.

Como recordatorio, FIBRA Terrafina fue administrada por un tercero hasta el 30 de noviembre de 2024. Como tal, algunas métricas solo incluyen la actividad de FIBRA Terrafina después del 1 de diciembre de 2024.

POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2025, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis fue de 22.6 por ciento y la liquidez fue de Ps. 19.9 mil millones (US\$1.1 mil millones), que incluían Ps. 18.4 mil millones (US\$1.0 mil millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 1.6 mil millones (US\$85 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ACTUALIZADA PARA 2025

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFI)	Anterior		Nuevo		
FX = Ps. \$20.5 por US\$1.00	Bajo	Alto	Bajo	Alto	Notas
Adquisición de edificios	US\$150	US\$250	US\$50	US\$100	
Disposiciones	US\$300	US\$600	US\$0	US\$50	
Capex anual como porcentaje de NOI	13.0%	14.0%	9.0%	12.0%	

INFORMACIÓN SOBRE LA TRANSMISIÓN POR INTERNET (WEBCAST) Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA Prologis sostendrá una conferencia telefónica/webcast en vivo para analizar los resultados del trimestre, así como las condiciones que prevalecen en el mercado y las perspectivas a futuro. Aquí están los detalles de la llamada:

- Miércoles 29 de octubre de 2025, a las 9 a.m. hora de México.
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos.
- Vía conferencia telefónica marcando +1 888 596 4144 o +1 646 968 2525 e ingresando la contraseña 4603995.

Del 29 de octubre al 5 de noviembre estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 770 2030 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 647 362 9199 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 4603995. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 515 propiedades de inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 348 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.7 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable ("ABR") y 167 edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (2.0 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

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

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, aviolante@prologis.com

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com

CONTACTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Begoña Sordo, Tel: +52 55 1105 2946, bsordo@prologis.com



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

**Estados financieros
intermedios consolidados
condensados al 30 de
septiembre de 2025 y al
31 de diciembre de 2024
y por los tres y nueve
meses terminados el 30
de septiembre de 2025 y
2024**



Tabla de contenido

Página

2	Reporte de ingresos del tercer trimestre de 2025
3	Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2025
8	Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados
10	Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera
11	Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales
12	Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable
13	Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo
14	Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Reporte de ingresos del tercer trimestre de 2025

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

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

Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2025

Carta de Héctor Ibarzábal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas:

Nuestros resultados del tercer trimestre fueron sólidos, lo que destaca el impulso continuo de nuestra plataforma integrada. Hace un año alcanzamos un hito transformacional con la adquisición de Terrafina, lo que convirtió a FIBRA Prologis en la plataforma industrial pública más grande de México. Actualmente poseemos el 90% de la compañía y recientemente lanzamos una tercera oferta pública para adquirir el 10% restante. Mientras tanto, operamos como un solo negocio unificado, y esta integración se refleja claramente en nuestros resultados.

Durante el trimestre, firmamos contratos de arrendamiento por 4.1 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio de 64 meses. Las renovaciones representaron la mayoría de las transacciones, y la ocupación del portafolio alcanzó un sólido 98%. El cambio en la renta neto efectivo aumentó 47.2% durante el trimestre, mientras que el NOI en efectivo de mismas propiedades creció 14.8%, impulsado por incrementos significativos en las rentas y aumentos anuales.

La vacancia de mercado en nuestras regiones clave aumentó 40 puntos base, hasta 5.3%, impulsada principalmente por nueva oferta y salidas notables en Tijuana. Este mercado experimentó el cambio más significativo, con un aumento de más de 200 puntos base en la vacancia, hasta 8.4%. En contraste, la Ciudad de México sigue siendo un mercado extremadamente ajustado, con una vacancia de solo 2.2%.

En materia de sustentabilidad e impacto, nuestro compromiso con la transparencia y la mejora continua sigue siendo reconocido. Este año, nuestra calificación MSCI mejoró de BB a BBB, reflejando un desempeño más sólido y una mayor capacidad de respuesta a la retroalimentación de nuestros grupos de interés. Asimismo, nuestra puntuación en la Evaluación de Sustentabilidad Corporativa de S&P aumentó de 55 a 60, lo que subraya un progreso tangible en el avance de nuestras prioridades de sustentabilidad.

Si bien persisten los vientos en contra relacionados con el comercio, los clientes comienzan a tomar decisiones. El camino por delante puede ser irregular, pero seguimos confiando en un resultado constructivo. Continuamos monitoreando de cerca el sentimiento de los clientes y los desarrollos de políticas para posicionarnos para el éxito a largo plazo. Por encima de todo, seguimos enfocados en ejecutar nuestra estrategia y generar valor sostenible para todos nuestros grupos de interés.

Gracias por su continua confianza y apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzábal
Director General



FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México, el cual tiene prohibido invertir en bienes raíces fuera de México. La siguiente declaración es válida durante 92 días a partir de la fecha de publicación. FIBRA Prologis tiene la intención de publicar un nuevo aviso calificado al menos una vez cada 92 días en el futuro, según lo exige el Reglamento del Tesoro de los EE. UU. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3).

DECLARACIÓN
FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria
90-1019970

De acuerdo con el Reglamento del Tesoro de EE. UU. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3). FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria ("FIBRA Prologis") no estuvo involucrada en negocio o transacción alguna dentro de los Estados Unidos de America durante el año fiscal 2025 de la sociedad hasta el 28 de octubre de 2025.

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 30 de septiembre de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 515 propiedades de inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 348 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.7 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 167 edificios con 21.3 millones de pies cuadrados (2.0 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados. En las propiedades que están en nuestros seis mercados estratégicos, fueron arrendadas a 347 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 61.8 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 38.2 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Estos mercados son altamente industrializados y orientados al consumo. Estos se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y hubs ferroviarios y su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Los Mercados Regionales incluyen a Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del tercer trimestre incluye los resultados del 1 de julio de 2025 al 30 de septiembre de 2025. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2025, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

Portafolio Operativo	3T 2025	3T 2024	Notas 3T 2025
Ocupación al final del periodo	98.0%	98.1%	<i>Seis mercados por encima del 96%.</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	4.1 MPC	1.0 MPC	<i>La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.</i>
Retención de Clientes	81.7%	52.7%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	47.2%	56.2%	<i>Liderado por Ciudad de México, Reynosa y Tijuana.</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	14.8%	4.4%	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales.</i>

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

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los mercados de FIBRA Prologis durante el trimestre fue de 7.8 millones de pies cuadrados, un 15% por debajo del promedio posterior a la pandemia, afectada por salidas significativas en Tijuana. Sin embargo, la nueva actividad de arrendamiento fue de 10 millones de pies cuadrados, recuperándose significativamente frente a los 4.1 millones del trimestre anterior, ya que se observó un aumento en los acuerdos en los mercados manufactureros.

La desocupación en nuestros mercados principales aumentó en 40 puntos base, situándose en 5.3 por ciento, debido a una oferta elevada. El mayor incremento en vacancia se registró en Tijuana y Monterrey.

De manera similar al trimestre anterior, los valores de las propiedades en nuestro portafolio operativo se mantuvieron prácticamente sin cambios en el nivel general. Los evaluadores continuaron aumentando las proyecciones de rentas de mercado en Ciudad de México y Guadalajara, lo cual fue compensado por menores proyecciones de rentas y tasas de capitalización ligeramente más altas en los mercados fronterizos.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, Inc. ("Prologis"), nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 2.9 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 62.5 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 77.3 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 22.7 por ciento.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 2.2 mil millones (US\$118 millones) al 30 de septiembre de 2025, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 24.8 mil millones (US\$1.4 mil millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2025, contábamos con Ps. 40.8 mil millones (US\$2.2 mil millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 5.1 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.7 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.5 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 30 de septiembre de 2025 es 23.3 por ciento y 2.3 veces, respectivamente.

Oportunidades futuras

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

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

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de Septiembre de 2025 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden:

- El estado intermedio consolidado condensado de posición financiera al 30 de Septiembre de 2025;
- El estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por el período de tres y nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2025;
- El estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2025;
- El estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2025.; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de Septiembre de 2025, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, '*Información Financiera Intermedia*'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

Alejandro Ruiz



C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 24 de Octubre de 2025

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 2,179,016	\$ 2,283,274
Cuentas por cobrar		530,636	500,218
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		658,520	1,105,754
Pagos anticipados		162,703	25,945
Opciones de tipo de cambio		4,189	30,889
		3,535,064	3,946,080
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	5 & 12	140,710,034	155,982,612
Otras propiedades de inversión	5 & 12	27,698,915	29,066,073
Inversiones a través del método de participación	6	3,270,101	3,623,727
Opciones de tipo de cambio		57,340	148,415
Otros activos		20,942	31,932
		171,757,332	188,852,759
Total activo		\$ 175,292,396	\$ 192,798,839
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 523,837	\$ 852,997
Rentas diferidas		55,441	74,738
Partes relacionadas	6	21,120	17,746
Porción circulante de la deuda	7	12,312,090	11,025,184
		12,912,488	11,970,665
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	7	28,474,957	35,397,332
Depósitos en garantía		920,182	980,619
		29,395,139	36,377,951
Total pasivo		42,307,627	48,348,616
Capital contable:			
Capital de los tenedores de CBFIs	8	66,014,471	67,172,474
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		62,748,572	72,803,187
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		128,763,043	139,975,661
Intereses minoritarios		4,221,726	4,474,562
Total de capital contable		132,984,769	144,450,223
Total de pasivo y capital contable		\$ 175,292,396	\$ 192,798,839

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

		Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
en miles de pesos mexicanos, excepto por Utilidad por CBFI		2025	2024	2025	2024
Nota					
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos	12	\$ 2,782,419	\$ 2,116,314	\$ 8,545,773	\$ 4,795,670
Recuperación de gastos por arrendamientos	12	193,729	197,142	726,508	469,462
Otros ingresos por arrendamientos	12	49,828	30,492	138,966	103,017
		3,025,976	2,343,948	9,411,247	5,368,149
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento	12	(182,287)	(166,514)	(521,772)	(386,747)
Servicios públicos	12	(21,529)	(22,074)	(46,645)	(61,761)
Comisión por administración de propiedad	6 & 12	(81,135)	(49,260)	(249,768)	(134,410)
Impuesto predial	12	(67,262)	(49,079)	(219,534)	(114,427)
Gastos de operación no recuperables	12	(38,118)	(76,764)	(99,754)	(99,770)
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	5 & 12	(122,246)	7,915,668	2,240,571	14,980,936
Comisión por administración de activos	6	(268,128)	(248,521)	(824,060)	(574,088)
Comisión por incentivos	6	-	-	-	(716,392)
Honorarios profesionales		(43,041)	(70,137)	(125,152)	(109,405)
Ingreso por intereses		17,725	78,400	46,580	316,802
Costos financieros	9	(544,471)	(387,147)	(1,661,444)	(723,021)
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		(14,402)	38,633	(112,022)	86,262
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		(9,175)	(10,406)	(26,735)	(26,073)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(23,215)	(349,834)	49,611	(395,455)
Otros gastos generales y administrativos, netos		(28,215)	(81,486)	(4,754)	(109,994)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación		21,451	562,737	30,153	562,737
		(1,404,048)	7,084,216	(1,524,725)	12,495,194
Utilidad del período		\$ 1,621,928	\$ 9,428,164	\$ 7,886,522	\$ 17,863,343
Otra (pérdida) utilidad integral:					
Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(3,301,099)	6,878,324	(15,861,960)	14,078,180
Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:					
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		223	206	699	631
Otra (pérdida) utilidad integral		(3,300,876)	6,878,530	(15,861,261)	14,078,811
Utilidad integral total del período		\$ (1,678,948)	\$ 16,306,694	\$ (7,974,739)	\$ 31,942,154
Utilidad del período atribuible a:					
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		1,610,007	9,359,629	7,746,123	17,794,808
Intereses minoritarios		11,921	68,535	140,399	68,535
		\$ 1,621,928	9,428,164	7,886,522	17,863,343
Utilidad integral total del período atribuibles a:					
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		(1,605,881)	16,105,966	(7,758,497)	31,741,426
Intereses minoritarios		(73,067)	200,728	(216,242)	200,728
Utilidad integral total del período		\$ (1,678,948)	16,306,694	(7,974,739)	31,942,154
Utilidad por CBFI	10	\$ 1.00	\$ 6.44	\$ 4.82	\$ 13.41

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

Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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
Saldos al 1 de enero de 2024								
Dividendos	8	1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
CBFIs emitidos	8	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	(2,665,445)	-	(2,665,445)
CBFIs por ser emitidos	8	355,092,999	23,087,167	-	-	23,087,167	-	23,087,167
Intereses minoritarios en la adquisición de subsidiaria		-	716,392	-	-	716,392	-	716,392
		-	-	-	-	-	9,350,285	9,350,285
Utilidad integral total del período:								
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	13,945,987	-	13,945,987	132,193	14,078,180
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	631	-	631	-	631
Utilidad del período		-	-	-	17,794,808	17,794,808	68,535	17,863,343
Utilidad integral total del período		-	-	13,946,618	17,794,808	31,741,426	200,728	31,942,154
Saldos al 30 de septiembre de 2024		1,537,049,366	\$ 64,644,527	\$ 10,264,560	\$ 49,445,473	\$ 124,354,560	\$ 9,551,013	\$ 133,905,573
Saldos al 1 de enero de 2025								
Devolución de capital	8	1,605,627,494	\$ 67,172,474	\$ 15,603,876	\$ 57,199,311	\$ 139,975,661	\$ 4,474,562	\$ 144,450,223
Dividendos	8	-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control		-	-	-	(2,296,118)	(2,296,118)	-	(2,296,118)
		-	-	-	-	-	(36,594)	(36,594)
Utilidad integral total del período:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(15,505,319)	-	(15,505,319)	(356,641)	(15,861,960)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	699	-	699	-	699
Utilidad del período		-	-	-	7,746,123	7,746,123	140,399	7,886,522
Utilidad integral total del período		-	-	(15,504,620)	7,746,123	(7,758,497)	(216,242)	(7,974,739)
Saldos al 30 de septiembre de 2025		1,605,627,494	\$ 66,014,471	\$ 99,256	\$ 62,649,316	\$ 128,763,043	\$ 4,221,726	\$ 132,984,769

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

Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Note	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2025	2024
Actividades de operación:			
Utilidad del período		\$ 7,886,522	\$ 17,863,343
Ajustes por:			
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	5 & 12	(2,240,571)	(14,980,936)
Reserva para cuentas incobrables		30,596	6,356
Costos financieros	9	1,661,444	717,937
Ingresos por intereses		(46,580)	(316,802)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		26,735	26,073
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		112,022	(86,262)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta		(43,768)	390,687
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		(204,630)	(28,001)
Cuenta por cobrar de seguros		(160,428)	-
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		(30,153)	(562,737)
Comisión por incentivos	6 & 8	-	716,392
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(46,079)	(270,680)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		199,986	(391,171)
Pagos anticipados		(239,220)	(125,512)
Otros activos		16,993	(63,690)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		(277,683)	563,616
Cuentas por pagar a partes relacionadas		6,514	(2,616)
Depósitos en garantía		28,205	503,387
Rentas diferidas		(22,370)	(14,615)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación		6,657,535	3,944,769
Actividades de inversión:			
Efectivo pagado en la adquisición de TERRA		-	(11,782,140)
Adquisición de propiedades de inversión	5	-	(4,208,357)
Ingresos por la enajenación de propiedades de inversión	5	175,243	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	5	(623,561)	(571,039)
Intereses cobrados		46,580	316,802
Contribuciones de capital en negocios en conjunto		(231,657)	(212,923)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(633,395)	(16,457,657)
Actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	8	(2,296,118)	(2,665,445)
Devolución de capital	8	(1,158,003)	-
Ingresos provenientes de la oferta de derechos	8	-	9,660,000
Costos de emisión de la oferta de derechos	8	-	(267,060)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	1	(36,594)	-
Préstamos obtenidos		18,894,154	5,836,548
Pago de préstamos		(19,577,434)	(3,033,335)
Intereses pagados		(1,696,646)	(491,665)
Adquisición de opciones de tipo de cambio		(38,159)	-
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de financiamiento		(5,908,800)	9,039,043
Incremento (decremento) en efectivo y equivalentes de efectivo, neto		115,340	(3,473,845)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo		(219,598)	1,316,111
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	4	2,283,274	3,322,815
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$ 2,179,016	\$ 1,165,081
Transacciones que no requirieron recursos:			
CBFIs emitidos relacionados con la adquisición de TERRA		\$ -	\$ 13,694,227
CBFIs emitidos relacionados con la cuota por incentivo		-	716,392
Dividendos en CBFIs	8	-	1,955,832
Total de transacciones que no requirieron recursos		\$ -	\$ 16,366,451

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

1. Resumen de la entidad informante

Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciario o FIBRA Prologis ("FIBRAPL" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución).

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces bajo leyes mexicanas (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o FIBRA) con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C. P. 05120. El propósito principal de FIBRAPL es la generación de ingresos mediante el arrendamiento de activos inmobiliarios adquiridos o desarrollados en México a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo 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:	CBFI holders
Fiduciario:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

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

Adquisición de Terrafina - El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora (77.13%) y comenzó a consolidar CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 o FIBRA TERRAFINA ("TERRA") y subsidiarias. TERRA es un fideicomiso mexicano constituido conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013), autorizado por las leyes mexicanas con domicilio en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C. P. 11570. TERRA es un fideicomiso con un portafolio industrial creado principalmente para adquirir, desarrollar, arrendar y administrar inmuebles en México, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado con los respectivos inmuebles relacionados arrendados.

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL adquirió 58,167,850 CBFIs adicionales de TERRA, aumentando su participación a 89.88%.

Durante marzo y abril de 2025, FIBRAPL llevó a cabo un programa de adquisición en mercado abierto con el objetivo de incrementar su participación en TERRA, adquiriendo un total de 1,017,427 CBFIs por un monto total de \$36.6 millones de pesos mexicanos (equivalente a \$1.8 millones de dólares estadounidenses), a un precio promedio de \$36.36 pesos mexicanos por CBFI.

Los resultados financieros correspondientes al período de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, incluyen la consolidación de TERRA, mientras que las cifras comparativas correspondientes al período de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 solo incluyen la actividad de TERRA durante 55 días. Por lo tanto, la información financiera presentada no es directamente comparable.

Al 30 de septiembre de 2025, la participación de FIBRAPL en TERRA era del 90.01%.

Reemplazo de fiduciario de Terrafina - El 11 de julio de 2025, la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de TERRA aprobó la remoción y sustitución de CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (“CIBanco”) como fiduciario del contrato de fideicomiso correspondiente, autorizando a TERRA a realizar todas las acciones necesarias para formalizar dicha sustitución, incluyendo la firma de un convenio de sustitución y la cesión de los derechos y obligaciones de CIBanco como fiduciario saliente. El 5 de agosto de 2025, TERRA completó el reemplazo del fiduciario por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (“Actinver”). Como resultado, la identificación del fideicomiso cambió de F/00939 a 6274. La modificación se limitó al reemplazo del fiduciario y al número de referencia del fideicomiso; no afectó la denominación legal ni la estructura de TERRA.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia - Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (NIC 34), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (en lo sucesivo NIIF o NIC). Los estados financieros intermedios consolidados condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las NIIF.

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

Error de presentación - Durante 2024, FIBRAPL identificó un error en los Estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024 y por los tres y nueve meses terminados en esa fecha. La naturaleza del error consiste en la inclusión incorrecta de una porción del efecto de conversión de moneda funcional a moneda de reporte como parte del incremento en el rubro de capital contable denominado “Capital de tenedores de CBFIs”, en lugar de haberse incluido como parte de otro resultado integral.

El incremento del rubro de capital contable “Capital de los tenedores de CBFIs”, denominado “CBFIs emitidos”, en el estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable se presentó sobrestimado por \$11,800.0 millones de pesos mexicanos, mientras que el rubro de la Utilidad integral total del período “Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte” se presentó subestimado por el mismo importe en el estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales; en consecuencia:

- Los rubros “Otra utilidad integral” y “Utilidad integral total del período” se presentaron subestimados por \$11,800.0 millones de pesos mexicanos en el Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales, así como los rubros “Otras cuentas de capital y resultados acumulados” y “Otras cuentas de capital” en el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera y en el Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable, respectivamente, y
- El saldo del rubro “Capital de los tenedores de CBFIs” se presentó sobrestimado por el mismo importe en el Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera y en el Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable.

El error se corrigió mediante la reexpresión de la información comparativa presentada en el Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, así como en el Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por los tres y nueve meses terminados en esa fecha.

La administración evaluó la naturaleza y magnitud de esta corrección y concluyó que es inmaterial para todos los períodos presentados.

3. Resumen de políticas contables materiales

Las políticas contables materiales, juicios y estimaciones aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros consolidados auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2024.

Las nuevas normas contables o modificaciones a normas aplicables a partir del 1 de enero de 2025, no tuvieron un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2025 de FIBRAPL consolidado.

IFRS 18 Presentación y revelación en los Estados financieros consolidados

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 (“Presentación de estados financieros”) y será aplicable para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2027 o posteriormente. La nueva norma contable introduce los siguientes requerimientos principales:

- Las entidades deberán clasificar todos los ingresos y gastos en cinco categorías dentro del estado de resultados: operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas e impuesto a la utilidad. Asimismo, deberán presentar un subtotal de utilidad operativa conforme a una nueva definición. La utilidad neta de las entidades no cambiará.
- Las medidas de desempeño definidas por la administración (“MPM”, por sus siglas en inglés) deberán revelarse en una nota única a los estados financieros.
- Se proporciona guía mejorada sobre cómo agrupar la información dentro de los estados financieros.

Adicionalmente, todas las entidades deberán utilizar el subtotal de utilidad operativa como punto de partida para el estado de flujos de efectivo al presentar los flujos de efectivo de operación bajo el método indirecto.

FIBRAPL aún se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la nueva norma contable, particularmente en lo que respecta a la estructura del estado de resultados, del estado de flujos de efectivo y a las revelaciones adicionales requeridas para las MPMs. Asimismo, FIBRAPL está evaluando el impacto en la forma de agrupar la información en los estados financieros, incluyendo los rubros actualmente etiquetados como “otros”.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
Efectivo	\$	1,077,988	\$	1,835,726
Equivalentes de efectivo		1,101,028		447,548
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	2,179,016	\$	2,283,274

El saldo del efectivo restringido al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 fue de \$5.0 millones de pesos mexicanos y se incluye en Otros activos en el Estado financiero intermedio consolidado condensado de situación financiera.

El efectivo restringido representa principalmente reserva para recompra de CBFIs en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Ver nota 8.

5. Propiedades de inversión y Otras propiedades de inversión

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

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de			
	2025		2024	
Saldo inicial	\$	185,048,685	\$	83,465,464
Efecto por conversión de moneda funcional (*)		(19,598,272)		15,256,914
Adquisición de propiedades inmobiliarias de TERRA		-		54,169,899
Adquisiciones (**)		-		4,208,357
Disposiciones (***)		(174,853)		-
Cuenta por cobrar de seguros		160,428		-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		623,561		571,039
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		108,829		124,620
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión(1)		2,240,571		14,980,936
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	\$	168,408,949	\$	172,777,229
Menos: Otras propiedades de inversión (****)	\$	(27,698,915)	\$	(27,606,357)
Propiedades de inversión	\$	140,710,034	\$	145,170,872

(1) Incluye una reducción en el valor de una propiedad de inversión ubicada en Apodaca, Nuevo León, dañada por un incendio.

* 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:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Tipo de cambio	18.3507	20.5103	19.6697	16.8935

** Las adquisiciones de Propiedades de inversión por el período terminado el 30 de septiembre de 2024, excluyendo la adquisición de TERRA fueron como sigue:

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

*** Las disposiciones durante el período terminado el 30 de septiembre de 2025 se integran como sigue:

en millones, excepto por Pies cuadrados área arrendable	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Precio de venta de activos	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:					
Querétaro Industrial Center 11	11 mar 2025	Otros mercados	53,563	\$ 99.4	\$ 4.9
San Luis Potosí 5	24 mar 2025	Otros mercados	74,357	75.4	3.8
Disposiciones:			127,920	\$ 174.8	\$ 8.7

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

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

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 30 de septiembre de 2024
Tasa de ocupación (solo portafolio operativo)	98.0%	97.3%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.23%	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.22%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.43%	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.41%

iii) Interrelación entre los datos de entrada no observables clave 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 (largos) o
- e. Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

6. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
Comisión por administración de propiedades por pagar	\$	21,120	\$	17,746
Total de cuentas por pagar a partes relacionadas	\$	21,120	\$	17,746

Transacciones con partes relacionadas

El portafolio de TERRA fue administrado externamente por PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V. hasta el 31 de diciembre de 2024. A partir del 1 de enero de 2025, la administración del portafolio fue transferida a Prologis Property México, S. A. de C. V., alineando su supervisión con el resto de los activos administrados.

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión por administración de activos	\$ 268,128	\$ 192,900	\$ 824,060	\$ 518,467
Honorarios por administración de propiedades	\$ 81,135	\$ 47,174	\$ 249,768	\$ 132,324
Comisiones por arrendamiento	\$ 6,517	\$ 1,992	\$ 30,793	\$ 27,228
Comisión por desarrollo	\$ 3,477	\$ 4,126	\$ 9,958	\$ 12,189
Cuota por mantenimiento	\$ 1,676	\$ 2,055	\$ 8,892	\$ 6,815
Cuota por incentivo (ver nota 8)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 716,392

Inversiones contabilizadas a través del método de participación

El Fideicomiso mantiene participaciones, a través de TERRA, en ciertos negocios en conjunto que se consideran partes relacionadas conforme a la NIC 24. Estas entidades se contabilizan utilizando el método de participación en los estados financieros intermedios consolidados condensados. Las operaciones con estos negocios en conjunto se llevan a cabo en el curso normal de los negocios y en condiciones equivalentes a las que prevalecen en transacciones realizadas entre partes independientes.

7. Deuda

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

en miles	Fecha de vencimiento (1)	Al 30 de septiembre de 2025			Al 31 de diciembre de 2024		
		Tasa	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Tasa	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
Notas senior (No garantizado)	Julio de 2029	4.96%	\$ 500,000	\$ 9,175,358	4.96%	\$ 500,000	\$ 10,255,150
Bono verde (No garantizado)	Noviembre de 2032	4.12%	375,000	6,881,513	4.12%	375,000	7,691,363
Colocación privada (No garantizado)(2)	Julio de 2039	3.48%	300,000	5,505,210	3.48%	300,000	6,153,090
Bono verde (No garantizado)	Abril de 2031	3.73%	70,000	1,284,549	3.73%	70,000	1,435,721
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)(2)	Diciembre de 2026	5.18%	63,128	1,158,443	5.18%	64,706	1,327,139
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1era sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	50,397	924,820	4.67%	51,337	1,052,937
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2da sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	50,397	924,820	4.67%	51,337	1,052,937
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México - Préstamo a plazo (No garantizado)(3)	Julio de 2027	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México - Nuevo revolvente (No garantizado)(3)	Julio de 2026	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México - Pagaré (No garantizado)(4)	Noviembre de 2025	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México - Pagaré (No garantizado)(5)	Septiembre de 2025	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	50,000	1,025,515
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México - Pagaré (No garantizado)(5)	Septiembre de 2025	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México - Pagaré (No garantizado)(5)	Septiembre de 2025	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México - Pagaré (No garantizado)(6)	Septiembre de 2025	-	-	-	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030
Citibank N. A. Credit facility (No garantizado)(7)	Mayo de 2028	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939 (No garantizado) (8)	Abril de 2025	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	100,000	2,051,030
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado)(8)	Marzo de 2025	-	-	-	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México - Préstamo a plazo (No garantizado)	Mayo de 2026	1 mes SOFR (4.24%) + 125 bps	300,000	5,505,210	-	-	-
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat - Préstamo a plazo (No garantizado)	Septiembre de 2026	3 meses SOFR (4.24%) + 165 bps	250,000	4,587,675	-	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México Pagaré (No garantizado)	Diciembre de 2026	1 mes SOFR (4.24%) + 110 bps	267,000	4,899,637	-	-	-
Total			2,225,922	40,847,235		2,255,580	46,262,623
Intereses por pagar de la deuda			17,091	313,635		23,533	482,705
Prima (descuento), neta			(9,109)	(167,157)		(10,435)	(214,025)
Costo de financiamiento diferido			(11,262)	(206,666)		(5,304)	(108,787)
Total de deuda			2,222,642	40,787,047		2,263,374	46,422,516
Menos: Porción circulante de la deuda			670,933	12,312,090		537,544	11,025,184
Deuda a largo plazo			\$ 1,551,709	\$ 28,474,957		\$ 1,725,830	\$ 35,397,332

(1) La fecha de vencimiento del Bono verde y la Colocación Privada contempla la última fecha de vencimiento de "Bonos" y las "Notas del USPP", respectivamente.

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

(3) Este préstamo a plazo y este saldo pendiente fueron totalmente pagados el 18 de septiembre de 2025.

(4) Este pagaré fue totalmente pagado el 1 de agosto de 2025.

(5) Estos pagarés fueron totalmente pagados el 31 de julio de 2025.

(6) Este pagaré fue totalmente pagado el 29 de mayo de 2025.

(7) Esta línea de crédito fue pagada el 29 de mayo de 2025.

(8) Estos pagarés fueron totalmente pagados al vencimiento.

El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de crédito a plazo con un sindicato de trece bancos por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,505.2 millones de pesos mexicanos), con un plazo inicial de un año, prorrogable por hasta dos años adicionales. Este préstamo tiene un margen de 125 puntos base.

El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado reestructuró su línea de crédito revolvente no garantizada, incrementando el compromiso total de \$400.0 millones de dólares estadounidenses a \$500.0 millones de dólares estadounidenses. Esta línea de crédito está contratada con un sindicato de nueve instituciones financieras (“Línea de Crédito”) e incluye una opción para aumentar la Línea de Crédito hasta \$1,000.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación de los prestamistas. La línea de crédito tiene un margen de 125 puntos base sobre la tasa de referencia. Adicionalmente, la tasa de interés está sujeta a ajustes de ± 2 puntos base, vinculados al desempeño en indicadores clave (KPIs). La porción no dispuesta de la Línea de Crédito está sujeta a una comisión por compromiso de 25 puntos base. La Línea de Crédito vence el 29 de mayo de 2028 y contempla dos prórrogas de un año cada una, a opción del prestatario y sujetas al pago de una comisión por extensión. Al 30 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado no tiene saldo insoluto y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era de \$95.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,948.5 millones de pesos mexicanos).

El 31 de julio de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo contrato de pagaré a corto plazo con BBVA México por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (equivalente a \$4,899.6 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025. Posteriormente, el 11 de septiembre de 2025, BBVA México otorgó a FIBRAPL consolidado el derecho a renovar automáticamente este pagaré por un período de hasta 12 meses a partir de la fecha de vencimiento original.

El 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo contrato de préstamo a plazo con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto de \$250.0 millones de dólares estadounidenses (equivalentes a \$4,587.7 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 18 de septiembre de 2026 y con la opción de prorrogarlo por dos períodos adicionales de un año si se cumplen determinadas condiciones.

El 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, la cual incluye opción para incrementar dicha línea de crédito hasta por \$350.0 millones de dólares estadounidenses, sujeta a la aprobación del acreedor. Al 30 de Septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado no tiene saldo insoluto de esta línea de crédito.

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado cumplía con todas estas obligaciones.

8. Capital

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 30 de septiembre de 2025, no se han recomprado CBFIs.

Devolución de capital

La devolución de capital de FIBRAPL consolidado fue la siguiente:

en millones, excepto por CBFI

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025					
Fecha de aprobación	Fecha de pago de la devolución de capital	In cash		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
24 ene 2025	7 feb 2025	\$ 1,158.0	\$ 56.6	0.7212	0.0352
Total de Devolución de capital		\$ 1,158.0	\$ 56.6		

Dividendos

FIBRAPL consolidated distribuyó dividendos se la siguiente manera:

en millones, excepto por CBFI

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025					
Fecha de decreto	Fecha de pago de la devolución de capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
29 abr 2025	13 may 2025	\$ 1,178.9	\$ 60.2	\$ 0.7342	\$ 0.0375
28 jul 2025	12 ago 2025	1,117.2	60.2	0.6958	0.0375
Total de Dividendos		\$ 2,296.1	\$ 120.4		

en millones, excepto por CBFI

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024							
Fecha de decreto	Fecha de pago de la devolución de capital	En efectivo		En CBFI		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
17 ene 2024	1 feb 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2.0428	\$ 0.1183
22 feb 2024	6 mar 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
17 abr 2024	2 may 2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
7 ago 2024	20 ago 2024	1,049.5	54.2	-	-	0.6828	0.0352
Total de Dividendos		\$ 2,665.4	\$ 149.3	\$ 1,955.8	\$ 113.5		

Oferta de derechos

El 6 de marzo de 2024, FIBRAPL consolidado emitió 120,000,000 de CBFI a \$70.0 pesos mexicanos por certificado mediante un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFI y (b) una oferta internacional concurrente de CBFI 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 CBFI 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 \$0.3 millones de pesos mexicanos.

Cuota de incentivo anual

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.

No se reconoció ninguna cuota de incentivo anual en 2025, debido a que no se cumplieron las condiciones requeridas.

9. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Gastos por intereses	\$ 514,044	\$ 377,991	\$ 1,583,819	\$ 700,838
Comisión por no utilización en la línea de crédito	7,114	7,744	18,139	18,276
Amortización de costo financiero diferido	14,983	5,593	29,677	15,690
Amortización de prima, neta	8,330	(4,181)	25,863	(11,783)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	-	-	3,946	-
Costos financieros	\$ 544,471	\$ 387,147	\$ 1,661,444	\$ 723,021

10. 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:

montos en miles	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado	\$ 1,610,007	\$ 9,359,629	\$ 7,746,123	\$ 17,794,808
Número promedio ponderado de CBFIs	1,605,627	1,453,013	1,605,627	1,327,062
Utilidad básica y diluida por CBFI	\$ 1.00	\$ 6.44	\$ 4.82	\$ 13.41

11. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2025				
	Valor en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 141,676,205	\$ -	\$ -	\$ 141,676,205	\$ 141,676,205
Otras propiedades de inversión	26,732,744	-	-	26,732,744	26,732,744
Opciones de tipo de cambio	61,529	-	61,529	-	61,529
	\$ 168,470,478	\$ -	\$ 61,529	\$ 168,408,949	\$ 168,470,478
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,179,016	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	530,636	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	10,753	-	-	-	-
	\$ 2,720,405	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 523,837	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depósitos en garantía	920,182	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	21,120	-	-	-	-
Deuda	40,787,047	-	39,698,842	-	39,698,842
	\$ 42,252,186	\$ -	\$ 39,698,842	\$ -	\$ 39,698,842

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024				
	Valor en libros	Valor razonable			
	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

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 ha habido transferencias entre los niveles de valor razonable durante el período.

Riesgos de liquidez

Al 30 de septiembre de 2025, los pasivos circulantes de FIBRAPL consolidado excedían los activos circulantes en \$9,377.4 millones de pesos mexicanos. La administración asegura, a través de la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatas. FIBRAPL consolidado cuenta con líneas de crédito disponibles no utilizadas por \$600.0 millones de dólares estadounidenses (\$11,010.4 millones de pesos mexicanos), así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo. Adicionalmente, el pagaré adeudado a BBVA México, con vencimiento en 2025 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,899.6 millones de pesos mexicanos), puede renovarse automáticamente por hasta 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar este pagaré fue otorgado el 11 de septiembre de 2025.

12. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos se presenta con base en cómo la administración analiza el negocio, lo que incluye información agrupada por mercado. Los activos, pasivos y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presentan al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente. FIBRAPL consolidado opera en seis mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables y en mercados no estratégicos adicionales, que se incluyen en Otras propiedades de inversión (ver nota 5), agrupados en “Otros mercados”, de acuerdo con la NIIF 8. El segmento de otros mercados abarca propiedades no estratégicas que no están alineadas con nuestros principales objetivos de negocio y que están destinadas a desinversión. Estos activos se gestionan para maximizar su valor durante el período de tenencia, con la intención de liquidarlos oportunamente. Este segmento nos permite optimizar nuestro portafolio, enfocarnos en inversiones estratégicas y mejorar la eficiencia operativa general, generando al mismo tiempo liquidez adicional para futuras iniciativas de crecimiento. La siguiente información muestra la conciliación de Ingresos y Gastos por mercado para llegar al Ingreso neto operativo, incluyendo los diferentes conceptos para llegar a la Utilidad del período.

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados (*)	Total
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	\$ 875,106	\$ 268,709	\$ 300,061	\$ 226,651	\$ 168,332	\$ 363,359	\$ 580,201	\$ 2,782,419
Recuperación de gastos por arrendamientos	88,100	26,841	16,390	16,670	15,523	18,819	11,386	193,729
Otros ingresos por arrendamientos	17,022	5,232	5,385	4,094	5,826	10,112	2,157	49,828
	980,228	300,782	321,836	247,415	189,681	392,290	593,744	3,025,976
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(69,913)	(18,398)	(24,515)	(18,631)	(14,488)	(18,933)	(17,409)	(182,287)
Servicios públicos	(11,923)	(3,557)	(1,405)	(3,570)	(936)	221	(359)	(21,529)
Comisión por administración de propiedad	(28,626)	(7,828)	(9,866)	(5,590)	(5,539)	(10,632)	(13,054)	(81,135)
Impuesto predial	(20,911)	(1,964)	(6,182)	(2,878)	4,953	(22,297)	(17,983)	(67,262)
Gastos de operación no recuperables	(5,183)	(8,065)	8,807	(7,665)	(5,388)	(17,967)	(2,657)	(38,118)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 843,672	\$ 260,970	\$ 288,675	\$ 209,081	\$ 168,283	\$ 322,682	\$ 542,282	\$ 2,635,645

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

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		
en miles de pesos mexicanos	2025	2024
Ingreso neto operativo	\$ 2,635,645	\$ 1,980,257
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(122,246)	7,915,668
Comisión por administración de activos	(268,128)	(248,521)
Comisión por incentivos	-	-
Honorarios profesionales	(43,041)	(70,137)
Ingreso por intereses	17,725	78,400
Costos financieros	(544,471)	(387,147)
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(14,402)	38,633
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(9,175)	(10,406)
Pérdida cambiaria, neta	(23,215)	(349,834)
Otros gastos generales y administrativos	(28,215)	(81,486)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación	21,451	562,737
Utilidad del período	\$ 1,621,928	\$ 9,428,164

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados (*)	Total
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	\$ 2,663,690	\$ 801,060	\$ 920,933	\$ 697,249	\$ 530,715	\$ 1,151,277	\$ 1,780,849	\$ 8,545,773
Recuperación de gastos por arrendamientos	270,924	84,282	97,057	48,951	50,121	80,001	95,172	726,508
Otros ingresos por arrendamientos	49,660	13,933	17,303	15,593	19,306	22,628	543	138,966
	2,984,274	899,275	1,035,293	761,793	600,142	1,253,906	1,876,564	9,411,247
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(202,005)	(47,121)	(60,810)	(56,067)	(41,947)	(58,345)	(55,477)	(521,772)
Servicios públicos	(21,151)	(8,720)	(5,893)	(4,223)	(2,107)	1,437	(5,988)	(46,645)
Comisión por administración de propiedad	(81,068)	(24,302)	(27,824)	(17,263)	(17,295)	(35,810)	(46,206)	(249,768)
Impuesto predial	(62,732)	(5,892)	(18,546)	(8,633)	(4,176)	(67,314)	(52,241)	(219,534)
Gastos de operación no recuperables	(21,304)	(10,969)	(4,769)	(7,839)	(19,132)	(14,302)	(21,439)	(99,754)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 2,596,014	\$ 802,271	\$ 917,451	\$ 667,768	\$ 515,485	\$ 1,079,572	\$ 1,695,213	\$ 8,273,774

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

(*) Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas principalmente en Chihuahua, Saltillo y San Luis Potosí. Ninguno de estos mercados individualmente exceden el 10% del valor total del portafolio de las Propiedades de inversión ni el 10% del total del Ingreso, ni el 10% del Ingreso neto operativo.

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de		
en miles de pesos mexicanos	2025	2024
Ingreso neto operativo	\$ 8,273,774	\$ 4,571,034
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	2,240,571	14,980,936
Comisión por administración de activos	(824,060)	(574,088)
Comisión por incentivos	-	(716,392)
Honorarios profesionales	(125,152)	(109,405)
Ingreso por intereses	46,580	316,802
Costos financieros	(1,661,444)	(723,021)
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(112,022)	86,262
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(26,735)	(26,073)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	49,611	(395,455)
Otros gastos generales y administrativos	(4,754)	(109,994)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación	30,153	562,737
Utilidad del período	\$ 7,886,522	\$ 17,863,343

		Al 30 de septiembre de 2025							
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada
		Total							
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$	13,342,977	\$ 3,131,547	\$ 3,738,772	\$ 2,655,163	\$ 1,794,515	\$ 3,720,237	- \$	- \$
Edificios		53,238,304	11,937,497	14,748,823	10,343,189	7,178,060	14,880,950	-	-
Propiedades de inversión	\$	66,581,281	\$ 15,069,044	\$ 18,487,595	\$ 12,998,352	\$ 8,972,575	\$ 18,601,187	\$ -	\$ -
Otras propiedades de inversión	\$	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,698,915	\$ -
Número de propiedades		103	38	60	33	32	82	167	-
Deuda	\$	736,608	\$ 1,112,045	\$ 697,200	\$ 980,248	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 37,260,946

		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	- \$	- \$
Edificios		54,973,131	13,576,014	17,725,985	11,057,349	8,181,641	18,707,855	-	-
Propiedades de inversión	\$	69,218,916	\$ 17,056,571	\$ 22,205,066	\$ 13,890,190	\$ 10,227,051	\$ 23,384,818	\$ -	\$ -
Otras propiedades de inversión	\$	72,877	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28,993,196	\$ -
Número de propiedades		106	40	62	36	33	81	166	-
Deuda	\$	493,009	\$ 1,242,446	\$ 714,677	\$ 1,069,566	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,902,818

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL consolidado no tiene compromisos ni contingencias significativos, adicionales a los descritos en estas notas al 30 de septiembre de 2025.

14. Aprobación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados fueron autorizados para su emisión el 24 de octubre de 2025, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Los Altos 1, Guadalajara, México

TERCER TRIMESTRE 2025

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

Presentación de Dólares Estadounidenses

3T 2025 Información Suplementaria

La moneda funcional de FIBRA Prologis es el Dólar Estadounidense, por lo que la administración de FIBRA Prologis ha elegido presentar información comparativa en Dólares Estadounidenses reales incluidos en nuestros estados financieros intermedios consolidados condensados dentro de este paquete complementario, con base en las siguientes políticas:

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



Tabla de Contenido

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 8 Guía 2025

Información Financiera

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

Resumen Operativo

- 12 Indicadores Operativos
- 14 Propiedades de Inversión
- 15 Información de Clientes

Uso de Capital

- 16 Disposiciones

Capitalización

- 17 Resumen de Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 22 Notas y Definiciones^(A)



Apodaca East Edificio 10, Monterrey, México

A. Los términos usados en el documento están definidos en la sección de Notas y Definiciones.

Resumen Corporativo

Perfil Corporativo

3T 2025 Información Suplementaria

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 515 Propiedades de Inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 348 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.7 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 167 edificios con 21.3 millones de pies cuadrados (2.0 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

PRESENCIA EN MERCADOS^(A)

98.0% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES

ABR

65.7 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA

Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

ABR

26.3 MPC

Ocupación

97.1%

MERCADOS DE CONSUMO

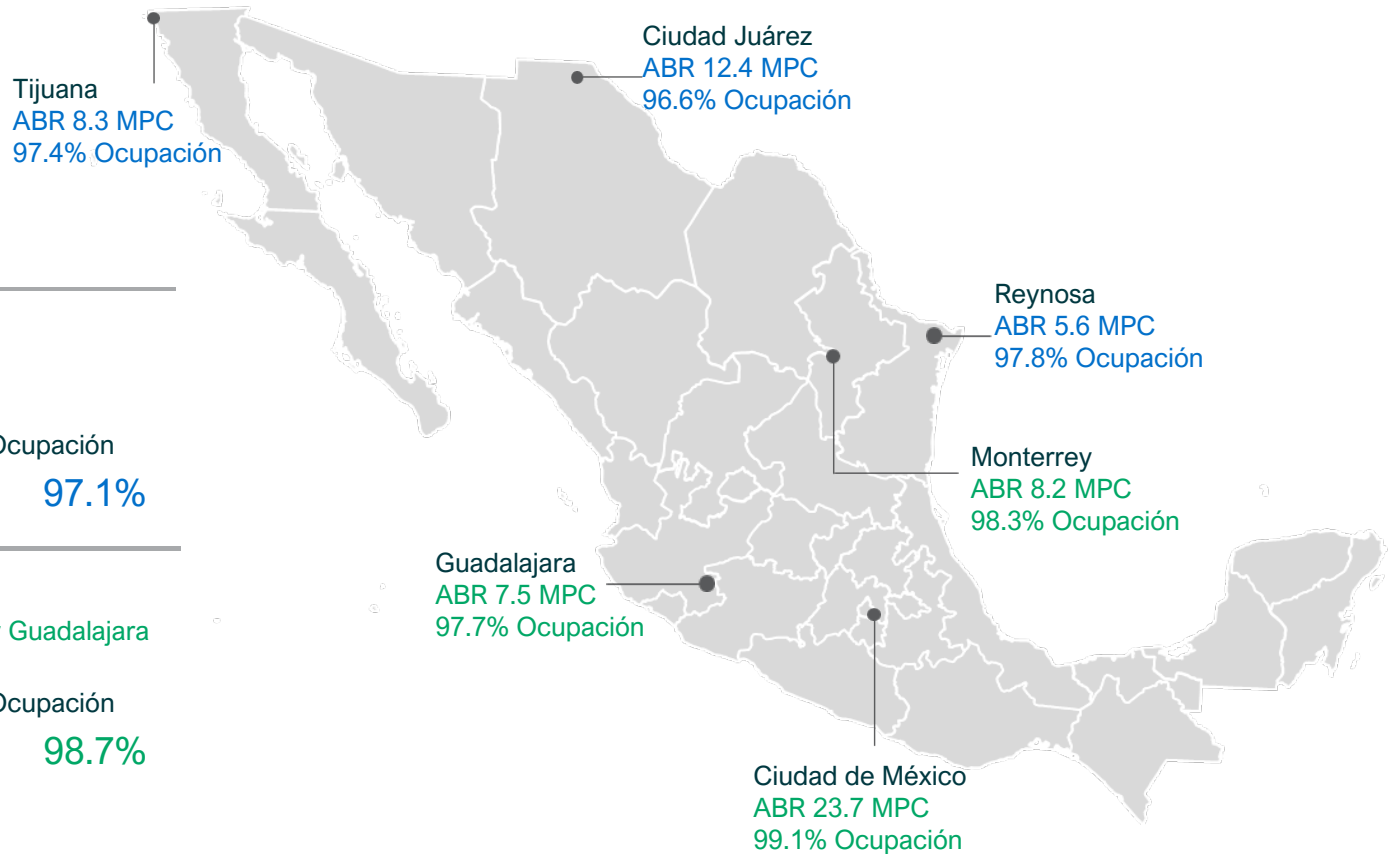
Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR

39.4 MSF

Ocupación

98.7%



A. Incluye únicamente el Portafolio Operativo y no incluye los activos no estratégicos.

Resumen Corporativo

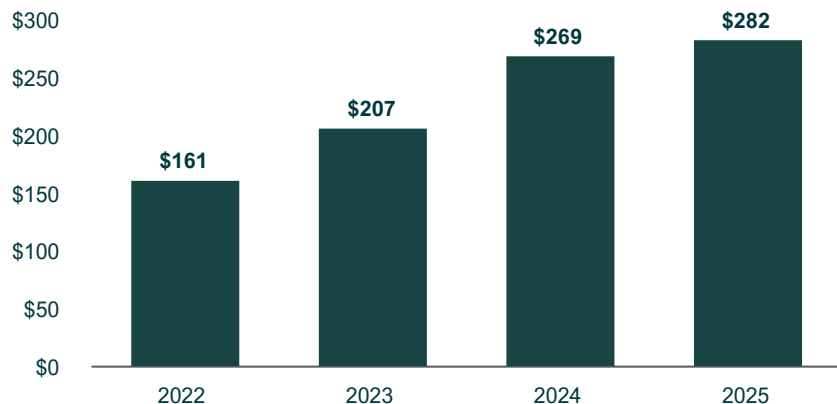
Perfil Corporativo^(A)

3T 2025 Información Suplementaria



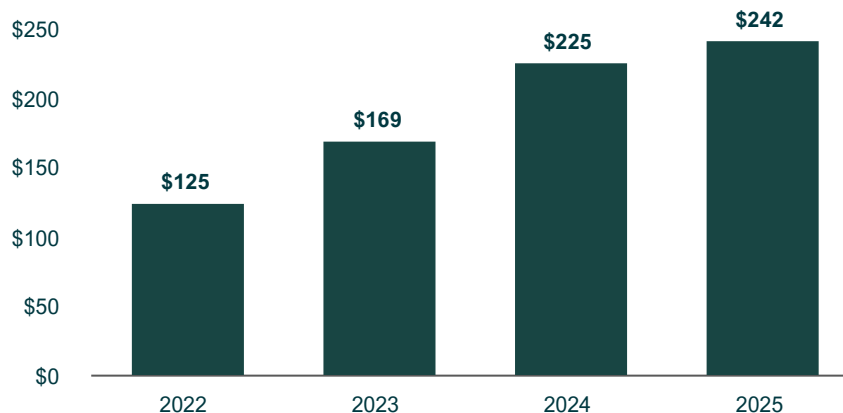
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



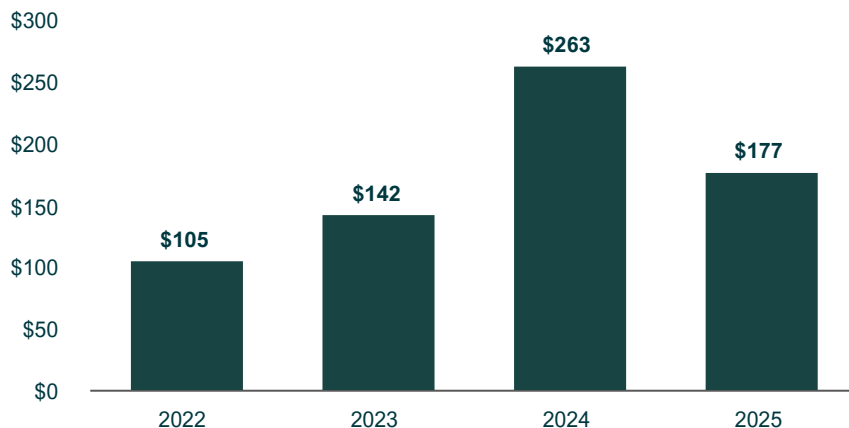
AFFO

(en millones de US\$)



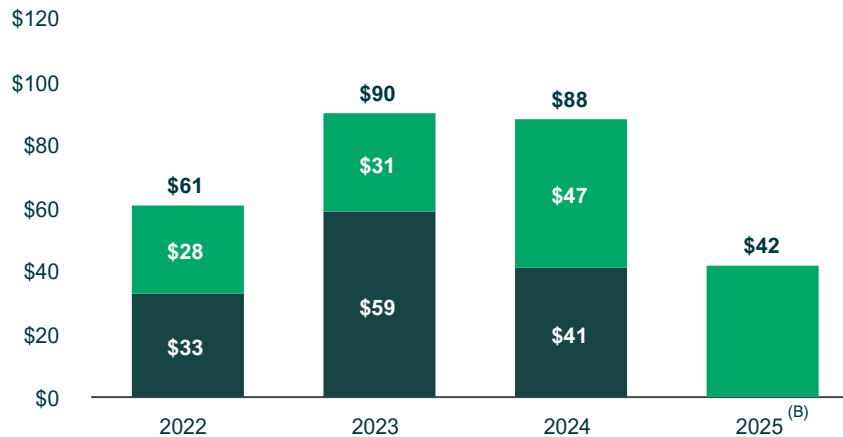
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVOS

(en millones de US\$)



■ Comisión por incentivos pagada en CBFIs

■ Comisión por administración de activos

A. En agosto de 2024, adquirimos una participación mayoritaria de los CBFIs de Terrafina y comenzamos a consolidar a partir de esa fecha. Al 30 de septiembre de 2025 éramos propietarios del 90.0% de los CBFIs en circulación de Terrafina.

B. La comisión por incentivos no aplica este año, ya que no se cumplieron las condiciones.

Resumen Corporativo

Desempeño Financiero

3T 2025 Información Suplementaria



en miles, excepto por montos de CBFi

	Por los tres meses terminados el									
	30 de septiembre de 2025 ^(A)		30 de junio de 2025 ^(A)		31 de marzo de 2025 ^(A)		31 de diciembre de 2024 ^(A)		30 de septiembre de 2024 ^(A)	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos	3,025,976	161,799	3,152,007	159,698	3,233,264	158,144	3,064,078	151,986	2,343,948	122,289
Utilidad bruta	2,635,645	141,531	2,722,392	137,322	2,915,737	142,614	2,585,022	127,769	1,980,257	103,351
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	1,610,007	86,777	2,893,510	146,912	3,242,606	158,179	6,040,807	283,537	9,359,629	497,446
AMEFIBRA FFO ^(B)	1,670,781	91,277	1,885,366	94,782	2,000,670	98,439	1,533,288	76,860	1,219,917	63,819
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(B)	1,648,712	90,093	1,867,944	93,882	1,988,483	97,841	1,520,601	76,244	1,212,315	63,432
AFFO ^(B)	1,419,370	77,915	1,527,153	76,501	1,787,919	88,020	1,244,977	62,533	1,050,360	51,997
EBITDA ajustada	2,181,106	117,428	2,393,205	120,861	2,553,140	125,561	2,045,426	102,172	1,954,708	101,430
Utilidad por CBFi	1.0027	0.0540	1.8021	0.0915	2.0195	0.0985	3.8692	0.1816	6.4415	0.3424
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFi	1.0406	0.0568	1.1742	0.0590	1.2460	0.0613	0.9821	0.0492	0.8396	0.0439
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(B) por CBFi	1.0268	0.0561	1.1634	0.0585	1.2384	0.0609	0.9740	0.0488	0.8343	0.0437

A. En agosto de 2024, adquirimos una participación mayoritaria de los CBFIs de Terrafina y comenzamos a consolidar a partir de esa fecha. Al 30 de septiembre de 2025 éramos propietarios del 90.0% de los CBFIs en circulación de Terrafina.

B. Para obtener una definición completa de AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis y AFFO, consulte la página 25 en la sección de Notas y Definiciones.

Resumen Corporativo

Comisiones Corporativas

3T 2025 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al									
	30 de septiembre de 2025		30 de junio de 2025		31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024		30 de septiembre de 2024	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Comisión por administración de activos pagada a Prologis	(268,128)	(14,337)	(261,168)	(13,381)	(294,764)	(14,483)	(209,040)	(10,581)	(192,900)	(10,064)
Comisión por administración de activos pagada a PGIM ^(A)	–	–	–	–	–	–	(80,938)	(3,985)	(55,621)	(2,817)
Comisión por administración de propiedades	(81,135)	(4,374)	(97,252)	(5,056)	(71,381)	(3,502)	(53,779)	(2,566)	(47,174)	(2,412)
Comisión por arrendamiento	(6,517)	(350)	(12,102)	(627)	(12,174)	(607)	(8,931)	(443)	(1,992)	(107)
Comisión por desarrollo	(3,477)	(187)	(3,920)	(197)	(2,561)	(126)	(1,626)	(80)	(4,126)	(228)
Comisión por incentivos	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

RESUMEN DE COMISIONES

	Tipo de Comisión	Cálculo	Frecuencia de Pago
Comisiones Operativas	Administración de propiedades	3% x ingresos recaudados	Mensual
	Comisión por arrendamiento Sólo cuando no hay intermediarios	Nuevos contratos: 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor de contrato por > 10 años Renovaciones: 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento	1/2 al cierre 1/2 al momento de la ocupación
	Comisión por construcción Comisión por desarrollo	4% x mejoras a la propiedad del cliente y los costos de construcción	Al término del proyecto
Comisiones Administrativas	Comisión por administración de activos ^{(A)(C)}	0.70% anual x hasta \$5,000 millones del valor del activo valuado 0.60% anual x incremento por encima de \$5,000 millones hasta \$7,500 millones del valor del activo valuado. 0.50% anual x incremento por encima de \$7,500 millones del valor del activo valuado.	Trimestral
	Comisión por incentivos	Tasa crítica	9%
		Cuota máxima	Sí
		Comisión	10%
		Moneda	100% en CBFIs ^(D)
		Tasa de bloqueo	6 meses
			Anual en el aniversario de la Oferta Pública Inicial

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

B. Los montos presentados en Dólares Estadounidenses, que es la moneda funcional de FIBRA Prologis, representan los montos reales de nuestros estados financieros consolidados en Dólares Estadounidenses.

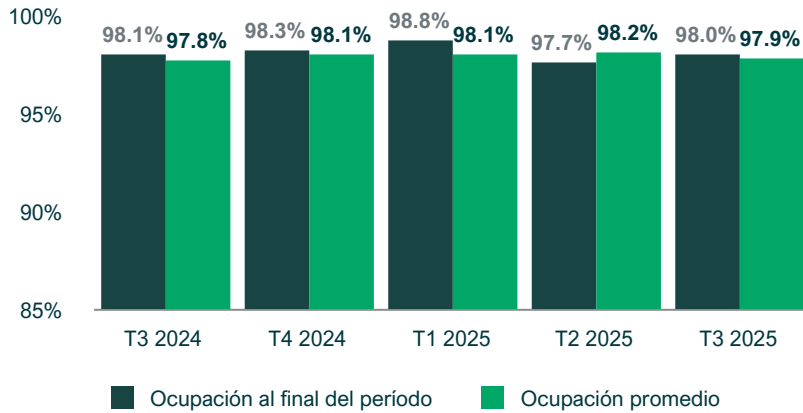
C. Entrada en vigor el 1 de enero de 2025.

D. Aprobado por los tenedores de CBFIs.

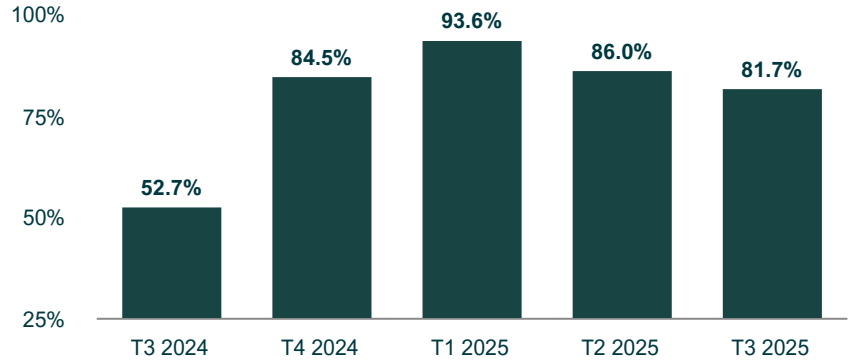
Resumen Corporativo

Desempeño Operativo^(A)

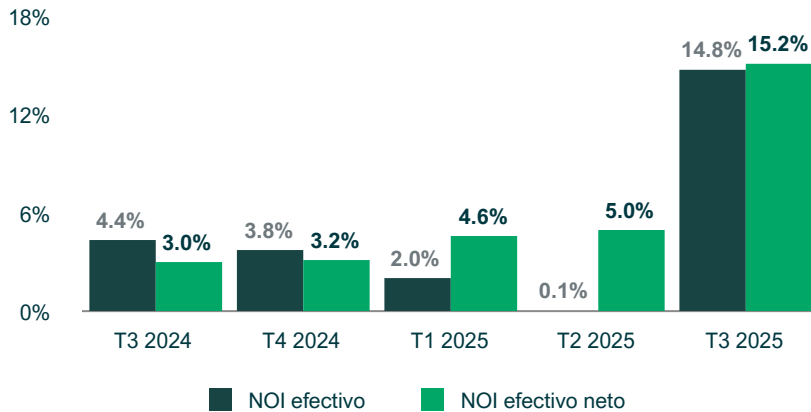
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



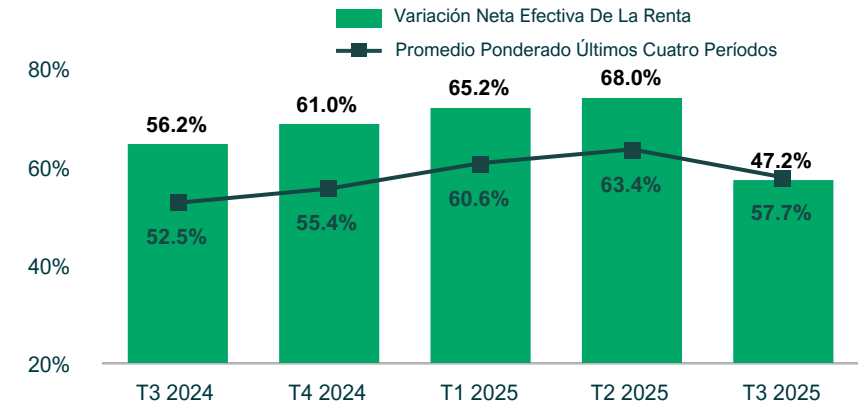
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA - NETA EFECTIVA



A. Terrafina fue administrada por un tercero hasta el 30 de noviembre de 2024; por lo tanto, las métricas incluyen la actividad de Terrafina después del 1 de diciembre de 2024.

B. El cambio en NOI en efectivo sobre mismas tiendas ha sido calculado con base en Dólares Estadounidenses.

Resumen Corporativo

Guía 2025

3T 2025 Información Suplementaria



en miles de Dólares Estadounidenses, excepto por montos en CBFÍ
FX = Ps\$20.5 por US\$1.0

Desempeño Financiero			Bajo	Alto
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ ejercicio completo (excluyendo comisión por incentivos)^(A)	\$	0.2200	\$	0.2400
Operaciones				
Ocupación al final del ejercicio		96.5%		98.5%
Cambio en NOI efectivo en mismas tiendas		4.0%		7.0%
Gastos capitalizables anuales como porcentaje de NOI		9.0%		12.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	50,000	\$	100,000
Disposición de edificios	\$	–	\$	50,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	65,000	\$	70,000
Distribución por CBFÍ del ejercicio completo 2025 (Dólares Estadounidenses) ^(C)	\$	0.1500	\$	0.1500

A. El FFO, modificado por FIBRA Prologis, excluye el impacto de movimientos en Pesos Mexicanos ya que la moneda funcional de FIBRA Prologis es el Dólar Estadounidense.

B. Los gastos de administración excluyen la comisión por incentivos.

C. La distribución guía para el año en curso es de US\$0.1500 por CBFÍ. Teniendo en cuenta los certificados en circulación a la fecha de este informe, esto equivale a un valor nominal de US\$240,844,124. Si los ingresos imponibles superan la distribución de efectivo guía, la dirección de FIBRAPL distribuirá este exceso en CBFÍs, efectivo o una combinación de ambos.

Información Financiera

3T 2025 Información Suplementaria



Estados Intermedios Consolidados Condensados de Posición Financiera

en miles	30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
Activo:	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,179,016	118,742	2,283,274	111,323
Cuentas por cobrar	530,636	28,917	500,218	24,389
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	658,520	35,886	1,105,754	53,912
Pagos anticipados	162,703	8,866	25,945	1,265
Opciones de tipo de cambio	4,189	228	30,889	1,506
	3,535,064	192,639	3,946,080	192,395
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	140,710,034	7,667,830	155,982,612	7,605,087
Otras propiedades de inversión ^(A)	27,698,915	1,509,420	29,066,073	1,417,145
Inversiones a través del método de participación	3,270,101	178,200	3,623,727	176,678
Opciones de tipo de cambio	57,340	3,125	148,415	7,236
Otros activos	20,942	1,141	31,932	1,557
	171,757,332	9,359,716	188,852,759	9,207,703
Total activo	175,292,396	9,552,355	192,798,839	9,400,098
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	523,837	28,545	852,997	41,589
Rentas diferidas	55,441	3,021	74,738	3,644
Partes relacionadas	21,120	1,151	17,746	865
Porción circulante de la deuda	12,312,090	670,933	11,025,184	537,544
	12,912,488	703,650	11,970,665	583,642
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	28,474,957	1,551,709	35,397,332	1,725,830
Depósitos en garantía	920,182	50,144	980,619	47,811
	29,395,139	1,601,853	36,377,951	1,773,641
Total pasivo	42,307,627	2,305,503	48,348,616	2,357,283
Capital contable:				
Capital de los tenedores de CBFIs	66,014,471	3,597,382	67,172,474	3,989,712
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	62,748,572	3,419,412	72,803,187	2,834,941
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	128,763,043	7,016,794	139,975,661	6,824,653
Intereses minoritarios	4,221,726	230,058	4,474,562	218,162
Total de capital contable	132,984,769	7,246,852	144,450,223	7,042,815
Total de pasivo y capital contable	175,292,396	9,552,355	192,798,839	9,400,098
en miles de US\$	30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión y Otras propiedades de inversión	9,177,250	6,618,167	9,022,232	6,407,173

A. Incluidas en Otras propiedades de inversión están las propiedades de Terrafina que se encuentran fuera de nuestros mercados principales y no se incluyen en el Portafolio Operativo, ya que no hay intención de operarlas a largo plazo.

Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales^(A)

en miles, excepto por montos en CBFi	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	2,782,419	148,723	2,116,314	110,354	8,545,773	435,571	4,795,670	268,141
Recuperación de gastos por arrendamientos	193,729	10,422	197,142	10,283	726,508	36,997	469,462	26,359
Otros ingresos por arrendamientos	49,828	2,654	30,492	1,652	138,966	7,073	103,017	6,033
	3,025,976	161,799	2,343,948	122,289	9,411,247	479,641	5,368,149	300,533
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(182,287)	(9,726)	(166,514)	(8,763)	(521,772)	(26,815)	(386,747)	(21,634)
Servicios públicos	(21,529)	(1,127)	(22,074)	(1,137)	(46,645)	(2,394)	(61,761)	(3,539)
Comisión por administración de propiedades	(81,135)	(4,374)	(49,260)	(2,518)	(249,768)	(12,932)	(134,410)	(7,487)
Impuesto predial	(67,262)	(2,799)	(49,079)	(2,747)	(219,534)	(10,597)	(114,427)	(6,575)
Gastos de operación no recuperables	(38,118)	(2,242)	(76,764)	(3,773)	(99,754)	(5,436)	(99,770)	(5,076)
	(390,331)	(20,268)	(363,691)	(18,938)	(1,137,473)	(58,174)	(797,115)	(44,311)
Utilidad bruta	2,635,645	141,531	1,980,257	103,351	8,273,774	421,467	4,571,034	256,222
Otros ingresos (gastos):								
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(122,246)	(5,760)	7,915,668	406,218	2,240,571	112,807	14,980,936	809,006
Comisión por administración de activos	(268,128)	(14,337)	(248,521)	(12,881)	(824,060)	(42,201)	(574,088)	(31,954)
Comisión por incentivos	—	—	—	—	—	—	(716,392)	(40,626)
Honorarios profesionales	(43,041)	(2,289)	(70,137)	(3,588)	(125,152)	(6,389)	(109,405)	(5,899)
Ingreso por intereses	17,725	950	78,400	4,132	46,580	2,414	316,802	17,947
Gastos por intereses	(514,044)	(28,446)	(369,997)	(19,164)	(1,583,819)	(82,121)	(692,844)	(37,995)
Amortización de prima (descuento), neta	(8,330)	(442)	(3,813)	(183)	(25,863)	(1,326)	3,789	261
Amortización de costo financiero diferido	(14,983)	(808)	(5,593)	(297)	(29,677)	(1,555)	(15,690)	(886)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	—	—	—	—	(3,946)	(192)	—	—
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(7,114)	(387)	(7,744)	(394)	(18,139)	(946)	(18,276)	(1,001)
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(14,402)	(785)	38,633	1,964	(112,022)	(5,862)	86,262	4,486
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(9,175)	(500)	(10,406)	(529)	(26,735)	(1,376)	(26,073)	(1,420)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	(11,629)	(489)	(342,932)	(1,800)	43,768	2,348	(390,898)	(4,585)
(Pérdida) Utilidad neta cambiaria realizada	(11,586)	(562)	(6,902)	(355)	5,843	313	(4,557)	(207)
Otros gastos generales y administrativos, netos	(28,215)	(1,477)	(81,486)	(4,151)	(4,754)	(198)	(109,994)	(5,809)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	21,451	1,171	562,737	28,607	30,153	1,616	562,737	28,607
	(1,013,717)	(54,161)	7,447,907	397,579	(387,252)	(22,668)	13,292,309	729,925
Utilidad del período	1,621,928	87,370	9,428,164	500,930	7,886,522	398,799	17,863,343	986,147
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	1,610,007	86,777	9,359,629	497,446	7,746,123	391,868	17,794,808	982,663
Utilidad del período atribuible a intereses minoritarios	11,921	593	68,535	3,484	140,399	6,931	68,535	3,484
Utilidad del período	1,621,928	87,370	9,428,164	500,930	7,886,522	398,799	17,863,343	986,147
Utilidad por CBFi^(B)	1.0027	0.0540	6.4415	0.3424	4.8244	0.2441	13.4092	0.7405

- A. En agosto de 2024, adquirimos una participación mayoritaria de los CBFIs de Terrafina y comenzamos a consolidar a partir de esa fecha. Al 30 de septiembre de 2025 éramos propietarios del 90.0% de los CBFIs en circulación de Terrafina.
- B. Ver mecánica del cálculo de la Utilidad por CBFi en Notas y Definiciones.

Información Financiera

3T 2025 Información Suplementaria

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

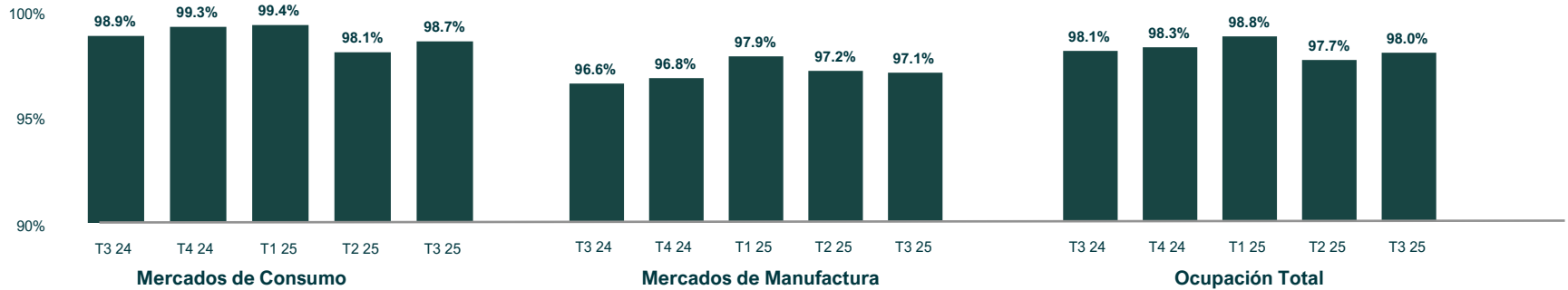
en miles	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	1,610,007	86,777	9,359,629	497,446	7,746,123	391,868	17,794,808	982,663
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	122,246	5,760	(7,915,668)	(406,218)	(2,240,571)	(112,807)	(14,980,936)	(809,006)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	14,402	785	(38,633)	(1,964)	112,022	5,862	(86,262)	(4,486)
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	11,629	489	342,932	1,800	(43,768)	(2,348)	390,898	4,585
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	—	—	—	—	3,946	192	—	—
Amortización de costo financiero diferido	14,983	808	5,593	297	29,677	1,555	15,690	886
Amortización de prima (descuento), neta	8,330	442	3,813	183	25,863	1,326	(3,789)	(261)
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	—	—	—	—	—	—	716,392	40,626
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	(51,540)	(2,713)	(6,207)	(320)	(75,539)	(3,949)	(6,207)	(320)
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(59,276)	(1,071)	(531,542)	(27,405)	5,333	2,798	(531,542)	(27,405)
AMEFIBRA FFO	1,670,781	91,277	1,219,917	63,819	5,563,086	284,497	3,309,052	187,282
Amortización de costo financiero diferido	(14,983)	(808)	(5,593)	(297)	(29,677)	(1,555)	(15,690)	(886)
Amortización de prima (descuento), neta	(8,330)	(442)	(3,813)	(183)	(25,863)	(1,326)	3,789	261
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	1,244	66	1,804	93	3,878	199	1,804	93
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,648,712	90,093	1,212,315	63,432	5,511,424	281,815	3,298,955	186,750
Más (menos) ajustes definidos AFFO:								
Ajuste por rentas lineales	(43,367)	(2,353)	(33,161)	(1,706)	(204,205)	(10,478)	(28,001)	(1,276)
Mejoras a las propiedades	(129,741)	(6,933)	(82,117)	(4,367)	(345,344)	(17,747)	(255,234)	(14,533)
Mejoras de los inquilinos	(43,764)	(2,347)	(34,935)	(3,926)	(137,108)	(7,049)	(83,551)	(6,738)
Comisiones por arrendamiento	(35,362)	(1,864)	(35,673)	(2,665)	(141,108)	(7,148)	(131,875)	(8,324)
Amortización de prima (descuento), neta	8,330	442	3,813	183	25,863	1,326	(3,789)	(261)
Amortización de costo financiero diferido	14,983	808	5,593	297	29,677	1,555	15,690	886
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	5,596	299	14,525	749	16,722	855	14,525	749
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(6,017)	(230)	—	—	(15,305)	(693)	—	—
AFFO	1,419,370	77,915	1,050,360	51,997	4,740,616	242,436	2,826,720	157,253

en miles	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a EBITDA Ajustado								
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	1,610,007	86,777	9,359,629	497,446	7,746,123	391,868	17,794,808	982,663
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	122,246	5,760	(7,915,668)	(406,218)	(2,240,571)	(112,807)	(14,980,936)	(809,006)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	14,402	785	(38,633)	(1,964)	112,022	5,862	(86,262)	(4,486)
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	11,629	489	342,932	1,800	(43,768)	(2,348)	390,898	4,585
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	—	—	—	—	3,946	192	—	—
Amortización de costo financiero diferido	14,983	808	5,593	297	29,677	1,555	15,690	886
Amortización de prima (descuento), neta	8,330	442	3,813	183	25,863	1,326	(3,789)	(261)
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	—	—	—	—	—	—	716,392	40,626
Ingresos por intereses	(17,725)	(950)	(78,400)	(4,132)	(46,580)	(2,414)	(316,802)	(17,947)
Gastos por intereses	514,044	28,446	369,997	19,164	1,583,819	82,121	692,844	37,995
Comisión por no utilización en la línea de crédito	7,114	387	7,744	394	18,139	946	18,276	1,001
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	(88,971)	(4,227)	(6,207)	(320)	(168,431)	(8,210)	(6,207)	(320)
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(14,953)	(1,289)	(531,542)	(27,405)	112,014	5,735	(531,542)	(27,405)
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	—	—	435,450	22,185	490	24	472,391	24,201
EBITDA Ajustado	2,181,106	117,428	1,954,708	101,430	7,132,743	363,850	4,175,761	232,532

Resumen Operativo

Indicadores Operativos^(A)

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	550	770	2,370	2,042	3,366
Nuevos contratos	430	209	646	54	706
Total pies cuadrados de contratos empezados	980	979	3,016	2,096	4,072
Duración promedio de contratos empezados (meses)	50	55	75	58	64
Portafolio Operativo:					
Últimos cuatro períodos - contratos empezados	5,207	4,400	6,234	7,071	10,163
Últimos cuatro períodos - % del promedio del portafolio	11.2 %	9.1 %	11.8 %	12.5 %	16.6 %
Cambio en renta - efectivo	33.3 %	43.7 %	32.9 %	39.7 %	25.5 %
Cambio en renta - neta efectiva	56.2 %	61.0 %	65.2 %	68.0 %	47.2 %

DETALLE CAMBIO EN RENTA TRIMESTRAL POR MERCADO

pies cuadrados en miles	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC	Mercado ANR PC	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Ciudad de México	4	1,145	23,664	4.8 %	53.3 %
Monterrey	3	1,109	8,193	13.5 %	38.4 %
Tijuana	3	152	8,307	1.8 %	71.6 %
Guadalajara	8	876	7,517	11.7 %	49.8 %
Reynosa	4	235	5,575	4.2 %	54.1 %
Ciudad Juárez	6	555	12,451	4.5 %	34.5 %
Total	28	4,072	65,707	6.2 %	47.2 %

A. Terrafina fue administrada por un tercero hasta el 30 de noviembre de 2024; por lo tanto, las métricas incluyen la actividad de Terrafina después del 1 de diciembre de 2024.

Resumen Operativo

Indicadores Operativos^(A)

3T 2025 Información Suplementaria

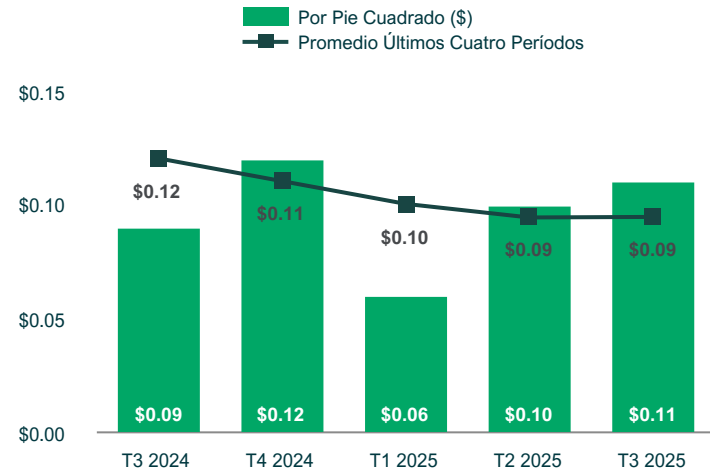
GASTOS CAPITALIZABLES INCURRIDOS^(B)

moneda en miles	T3 2024		T4 2024		T1 2025		T2 2025		T3 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	82,117	4,367	139,948	6,971	81,162	3,966	134,441	6,848	129,741	6,933
Mejoras de los inquilinos	34,935	1,874	81,287	4,049	38,507	1,880	54,837	2,822	43,764	2,347
Comisiones por arrendamiento	35,673	1,954	66,009	3,288	30,389	1,504	75,357	3,780	35,362	1,864
Total de costos de rotación	70,608	3,828	147,296	7,337	68,896	3,384	130,194	6,602	79,126	4,211
Total gastos capitalizables	152,725	8,195	287,244	14,308	150,058	7,350	264,635	13,450	208,867	11,144
Últimos cuatro periodos - % de NOI		12.9 %		11.7%		9.2%		9.0%		8.4%

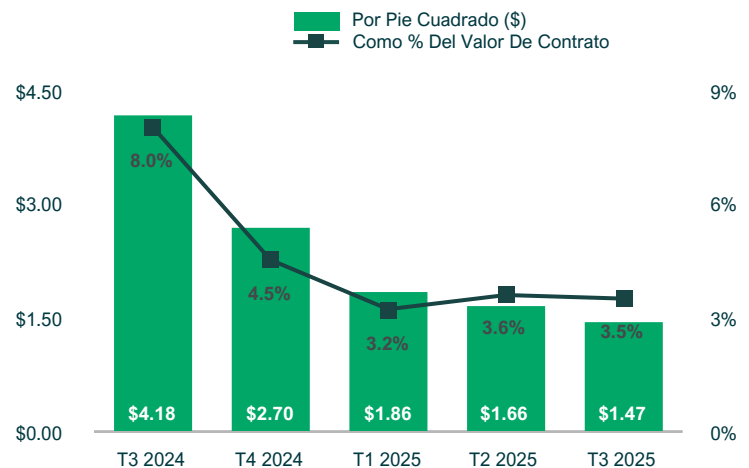
INFORMACIÓN DE MISMAS TIENDAS

pies cuadrados en miles	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Pies cuadrados del portafolio	43,681	43,681	46,809	46,809	46,809
Ocupación promedio	98.1%	98.3%	98.1%	98.5%	98.1%
Cambio porcentual:					
NOI efectivo	4.4%	3.8%	2.0%	0.1%	14.8%
NOI - efectivo neto	3.0%	3.2%	4.6%	5.0%	15.2%
Ocupación promedio - cambio porcentual anual	(0.3)	(1.5)	(1.5)	0.1	—

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



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS^(A)



A. Terrafina fue administrada por un tercero hasta el 30 de noviembre de 2024; por lo tanto, las métricas incluyen la actividad de Terrafina después del 1 de diciembre de 2024.

B. El monto en Dólares Estadounidenses se convirtió a pesos en la fecha de la transacción con el tipo de cambio en ese momento. Los costos de rotación incurridos no necesariamente coinciden con los arrendamientos que empezaron durante el trimestre.

Resumen Operativo

Propiedades de Inversión

		Pies Cuadrados						Renta Neta Efectiva				Valor de Propiedades de Inversión			
pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %	NOI del Tercer Trimestre		Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total
						Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	103	23,664	27.2	99.1	99.1	843,672	45,304	3,373,886	183,856	39.5	144	7.84	66,581,281	3,628,270	39.5
Monterrey	38	8,193	9.4	98.3	98.3	260,970	14,014	995,617	54,255	11.6	124	6.74	15,069,044	821,170	8.9
Guadalajara	33	7,517	8.6	97.7	97.7	209,081	11,227	926,031	50,463	10.8	126	6.87	12,998,352	708,330	7.7
Total mercados de Consumo	174	39,374	45.2	98.7	98.7	1,313,723	70,545	5,295,534	288,574	61.9	136	7.43	94,648,677	5,157,770	56.1
Mercados de Manufactura															
Tijuana	60	8,307	9.6	97.4	97.4	288,675	15,501	1,159,838	63,204	13.5	143	7.81	18,487,595	1,007,460	11.0
Reynosa	32	5,575	6.4	97.8	97.8	168,283	9,037	694,721	37,858	8.1	127	6.94	8,972,575	488,950	5.3
Ciudad Juárez	82	12,451	14.3	96.6	96.6	322,682	17,328	1,412,784	76,988	16.5	117	6.40	18,601,187	1,013,650	11.0
Total mercados de Manufactura	174	26,333	30.3	97.1	97.1	779,640	41,866	3,267,343	178,050	38.1	128	6.96	46,061,357	2,510,060	27.3
Total Portafolio Operativo	348	65,707	75.5	98.0	98.0	2,093,363	112,411	8,562,877	466,624	100.0	133	7.24	140,710,034	7,667,830	83.4
VAA Ciudad de México	1	197	0.2	100.0	100.0	5,996	322						630,347	34,350	0.4
Otras propiedades de inversión ^(A)	8	60	0.1	100.0	100.0	503	27						106,447	5,801	0.1
Otras propiedades de inversión ^(B)	158	21,004	24.2	94.3	94.3	528,166	28,362						26,255,436	1,430,759	15.7
Patio intermodal				100.0	100.0	7,617	409						330,313	18,000	0.2
Reserva de terreno				–	–								207,546	11,310	0.1
Terreno temporalmente arrendable				–	–								168,826	9,200	0.1
Total propiedades de inversión ^{(C)(D)}	515	86,968	100.0			2,635,645	141,531						168,408,949	9,177,250	100.0

Métricas de valuación de terceros:

	Por los tres meses terminados	
	30 de septiembre de 2025	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 10.75%	7.4 %
Tasas de Descuento (%)	8.00% - 13.00%	9.2 %
Tasas de Reversión (%)	6.50% - 11.00%	7.7 %
Rentas de Mercado (US\$ / Pie Cuadrado / Año)	\$3.25 - \$20.00	\$8.33

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

- A. Incluye siete propiedades de oficina con un área de 38,861 pies cuadrados y un data center ubicado en Guadalajara con un área de 21,528 pies cuadrados.
- B. Incluye las propiedades de Terrafina en mercados no estratégicos que no se incluyen en el Portafolio Operativo, ya que no se tiene la intención de operarlas a largo plazo, junto con un edificio que fue completamente destruido como resultado de un incendio.
- C. FIBRA Prologis tiene 12 acres de tierra en el mercado de Monterrey con un área desarrollable estimada de 229,954 pies cuadrados al 30 de septiembre de 2025.
- D. FIBRA Terrafina tiene 204 acres de tierra en los mercados de Monterrey, Ciudad de México, Coahuila, Tijuana y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 3,287,039 pies cuadrados al 30 de septiembre de 2025.

% de Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes

pies cuadrados en miles

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Kühne Holding	3.7 %	2,310
2 DSV	3.2 %	1,583
3 Amazon	2.9 %	1,963
4 Geodis	2.8 %	1,429
5 LX International	2.3 %	992
6 Mercado Libre	1.8 %	1,111
7 Onex	1.6 %	1,045
8 Dicka Logistics	1.5 %	937
9 Toro	1.4 %	1,098
10 Foxconn	1.4 %	989
10 Principales Clientes	22.6 %	13,457

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles

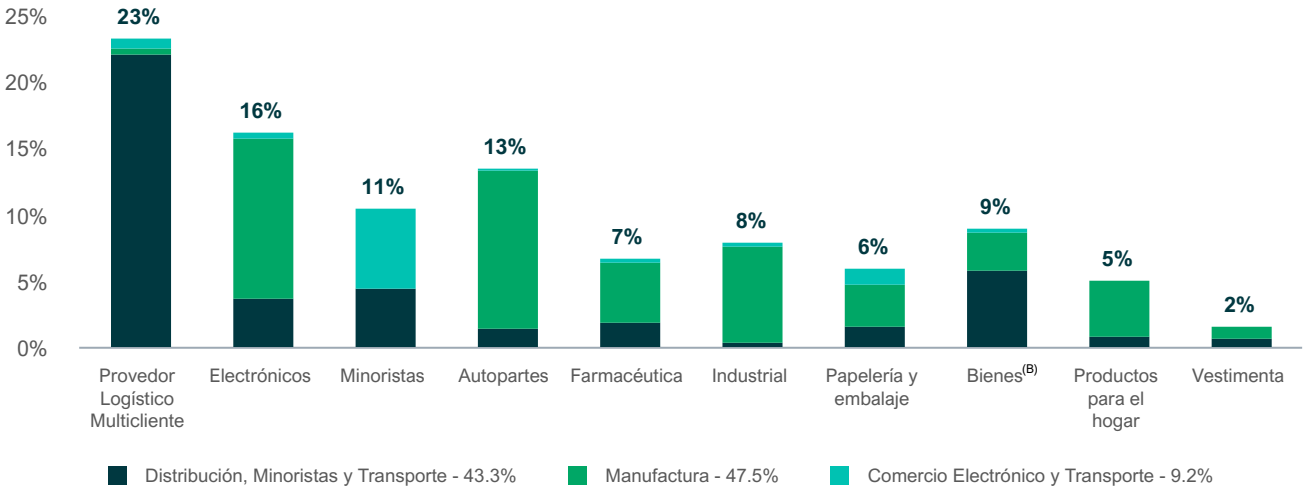
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Neta Efectiva					
		Total		% del Total		Por Pie Cuadrado	
		Ps.	US\$			Ps.	US\$
2025 ^(A)	4,070	465,154	25,348	6 %	114	6.23	35 %
2026	12,077	1,406,820	76,663	16 %	116	6.35	19 %
2027	8,167	1,084,655	59,107	13 %	133	7.24	18 %
2028	11,114	1,443,301	78,651	17 %	130	7.08	17 %
2029	7,837	1,045,036	56,948	12 %	133	7.27	20 %
En adelante	21,156	3,117,931	169,908	36 %	147	8.03	28 %
Total	64,421	8,562,897	466,625	100 %	133	7.24	23 %

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en US\$	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	105,824	22.7	14,395	22.3
Contratos denominados en US\$	360,801	77.3	50,026	77.7
Total	466,625	100.0	64,421	100.0

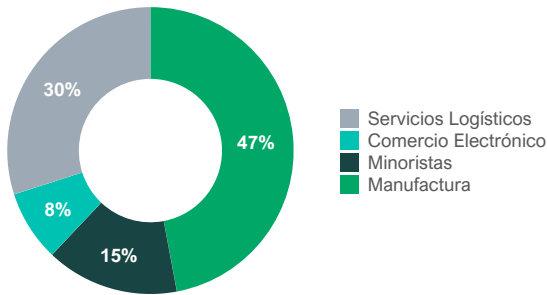
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



A. El año actual incluye 1.1 millones de pies cuadrados asociados a contratos de arrendamiento mes a mes.
B. Incluye alimentos, bebidas y bienes de consumo.

Uso de Capital

Disposiciones

3T 2025 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T3 2025			Año Completo 2025		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^{(A)(B)}	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	-	-	-	-
Mercados de Manufactura						
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-	-	-	-
Mercados no estratégicos de PLD						
Mercados no estratégicos de PLD	-	-	-	128	174,853	8,650
Total Mercados no estratégicos de PLD	-	-	-	128	174,853	8,650
Total Disposición de Edificios	-	-	-	128	174,853	8,650
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado^(C)		-			5.6 %	

A. Las cantidades en Dólares Estadounidenses han sido convertidas al tipo de cambio efectivo en la fecha del contrato de venta.

B. En el precio de venta se incluyen los importes asociados a la disposición de terrenos excedentes adyacentes a uno de los edificios enajenados.

C. La tasa de capitalización estabilizada comprende los primeros 12 meses de ingresos por rentas básicas estabilizadas de la propiedad, incluidas las recuperaciones, los gastos de operación, el factor de desocupación del 5% y cualquier ajuste por rentas gratuitas. La base de inversión total para la tasa de capitalización estabilizada se basa en el precio, los costos de adquisición del comprador y el capital inmediato estimado para los próximos dos años.

Capitalización

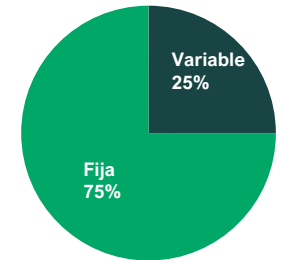
Deuda e Indicadores de Apalancamiento (excluyendo Terrafina)

3T 2025 Información Suplementaria

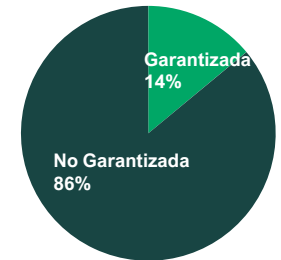
moneda en millones

moneda en millones	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(B)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(C)
Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo ^(A)		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2025	—	—	—	—	—	—	22	1	22	1	4.9 %	4.3 %
2026	—	—	—	—	—	—	2,985	163	2,985	163	4.9 %	4.4 %
2027	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2028	—	—	2,294	125	5,505	300	—	—	7,799	425	5.0 %	5.5 %
2029	—	—	1,835	100	—	—	—	—	1,835	100	3.2 %	3.3 %
2030	—	—	2,294	125	—	—	—	—	2,294	125	4.1 %	4.2 %
En adelante	—	—	7,249	395	—	—	—	—	7,249	395	3.8 %	3.9 %
Subtotal- valor nominal de la deuda	—	—	13,672	745	5,505	300	3,007	164	22,184	1,209		
Prima (descuento), neta no amortizada	—	—	17	1	—	—	—	—	17	1		
Intereses por pagar y costos financieros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
Deuda Total	—	—	13,689	746	5,505	300	3,007	164	22,201	1,210	4.4 %	4.5 %
Promedio ponderado de tasa de interés ^(B)		—		3.8 %		5.4 %		4.9 %		4.4 %		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(C)		—		3.9 %		6.1 %		4.4 %		4.5 %		
Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes		—		5.7		2.7		0.7		4.3		

DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



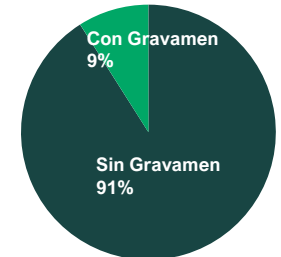
moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolving ^(D)	18,351	1,000
Menos:		
Préstamos desembolsados	—	—
Capacidad disponible	18,351	1,000
Efectivo no restringido	1,567	85
Liquidez total	19,918	1,085

Métricas de Deuda del Bono^(G)

	T3 2025	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	24.3 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	1.8 %	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.1x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	23.3 %	<50%

ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(H)



Métricas de Deuda^{(E) (F)}

Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	22.6 %	22.8 %
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	31.3 %	31.7 %
Razón de cobertura de cargos fijos	4.1x	4.6x
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.4x	4.3x
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.5x	4.4x

	2025	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	22.6 %	22.8 %
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	31.3 %	31.7 %
Razón de cobertura de cargos fijos	4.1x	4.6x
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.4x	4.3x
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.5x	4.4x

- A. Los vencimientos del préstamo a largo plazo de US\$300.0 millones se reflejan en la fecha de vencimiento prorrogada, ya que la prórroga es a nuestra discreción.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- C. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros. La amortización de prima (descuento), neta y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- D. Incluye recursos adicionales por US\$500.0 millones.
- E. Estos cálculos se obtuvieron con base en los Dólares Estadounidenses, incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- F. Estas métricas incluyen tanto FIBRA Prologis como Terrafina. Para más información sobre métricas de deuda, ver página 25 de las Notas y Definiciones.
- G. Estas métricas incluyen tanto FIBRA Prologis como Terrafina y se calculan con base en Dólares Estadounidenses, como se describe en las Notas y Definiciones. Para cálculos adicionales, ver páginas 23 a 26 de las Notas y Definiciones.
- H. Cálculos con base en el valor de mercado al 30 de septiembre de 2025.

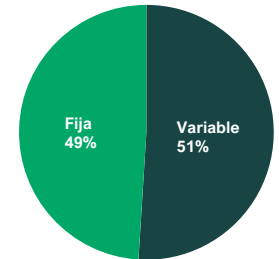
Capitalización

Deuda (solo Terrafina)^(A)

moneda en millones

moneda en millones	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(B)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(C)
Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2025	—	—	—	—	4,900	267	—	—	4,900	267	— %	— %
2026	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.2	5.2
2027	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2028	—	—	—	—	4,588	250	—	—	4,588	250	5.5 %	6.6 %
2029	—	—	9,175	500	—	—	—	—	9,175	500	5.0 %	5.5 %
2030	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
En adelante	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Subtotal- valor nominal de la deuda	—	—	9,175	500	9,487	517	—	—	18,663	1,017		
Prima (descuento), neta no amortizada	—	—	(188)	(10)	—	—	—	—	(188)	(10)		
Intereses por pagar y costos financieros	—	—	111	6	—	—	—	—	111	6		
Deuda Total	—	—	9,098	496	9,487	517	—	—	18,586	1,013	5.2 %	5.7 %
Promedio ponderado de tasa de interés ^(B)		—		5.0 %		5.4 %		—		5.2 %		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(C)		—		5.5 %		5.9 %		—		5.7 %		
Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes		—		3.8		2.1		—		2.9		

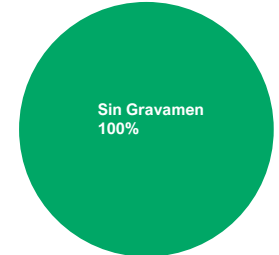
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(E)



moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente ^(D)	6,423	350
Menos:		
Préstamos desembolsados	—	—
Capacidad disponible	6,423	350
Efectivo no restringido	612	33
Liquidez total	7,035	383

- A. Para más información sobre las métricas de deuda, consulte las páginas 24 a 26 de las Notas y Definiciones.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- C. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros. la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- D. Incluye recursos adicionales por US\$250.0 millones.
- E. Cálculos con base en el valor de mercado al 30 de septiembre de 2025.

Patrocinador

3T 2025 Información Financiera Suplementaria



Plataforma Global Inigualable de Prologis

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 30 de septiembre de 2025, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.3 mil millones de pies cuadrados (120 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrienda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,500 clientes en dos categorías principales: business to business y comercio minorista en línea.

5,887

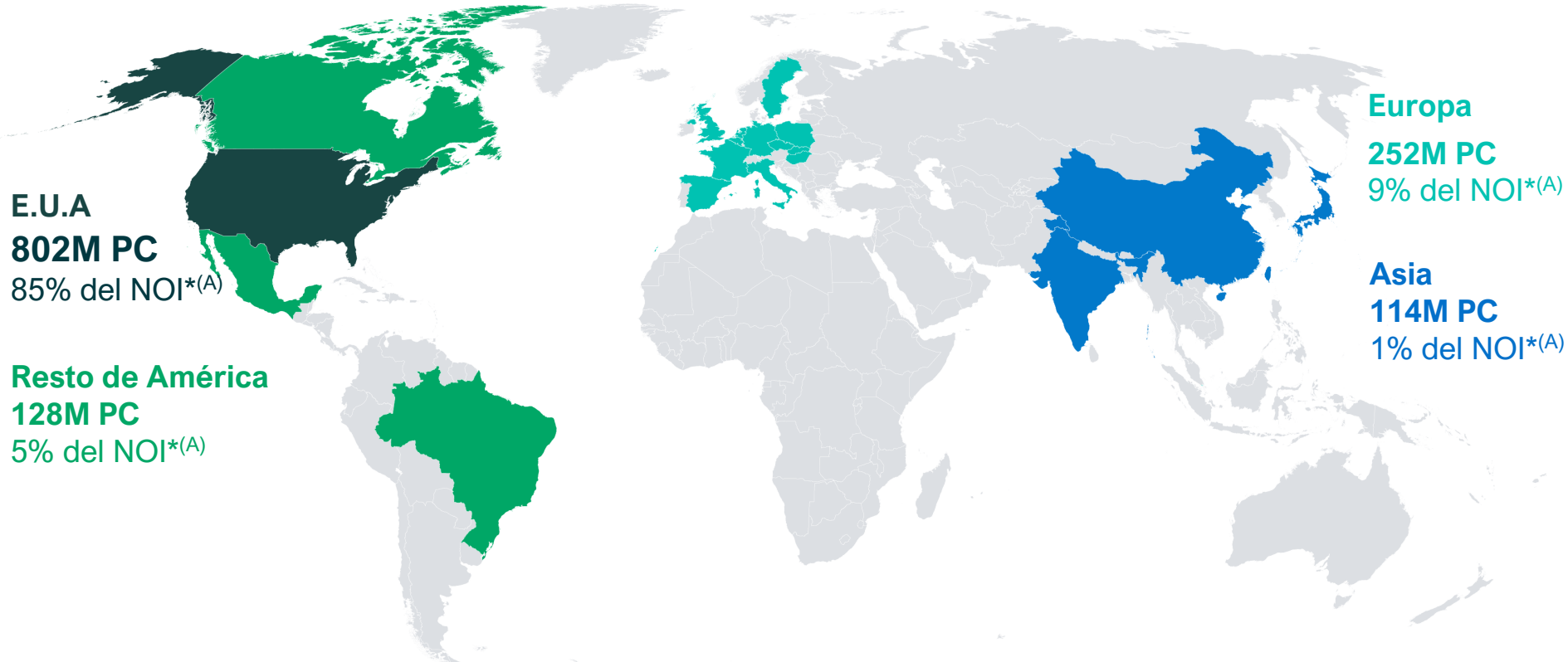
Propiedades

1.3MM

Pies Cuadrados

\$42.3MM

Desarrollo de tierra (TIE)



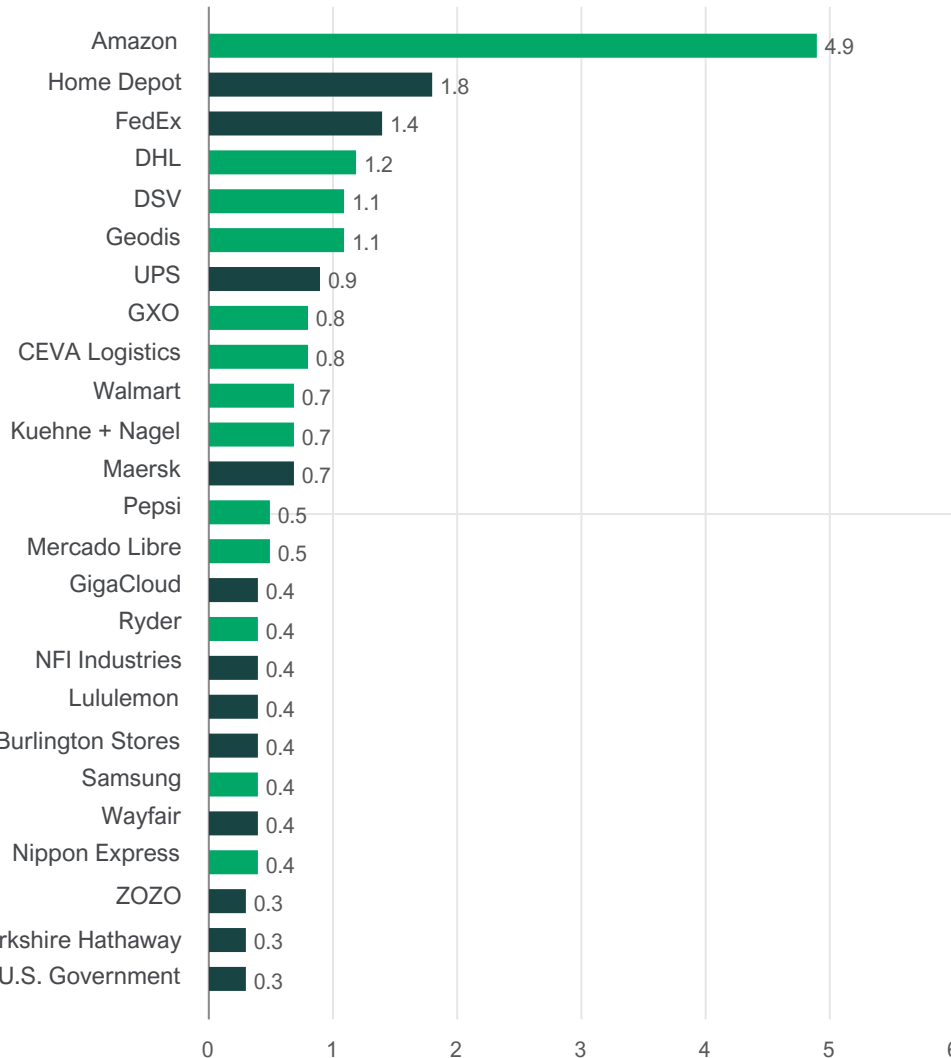
* Es una medida financiera que no pertenece a IFRS. Consulte nuestras Notas y Definiciones para obtener una explicación más detallada.

A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en el Portafolio Operativo.

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis

(% Renta Neta Efectiva al 30 de septiembre de 2025)

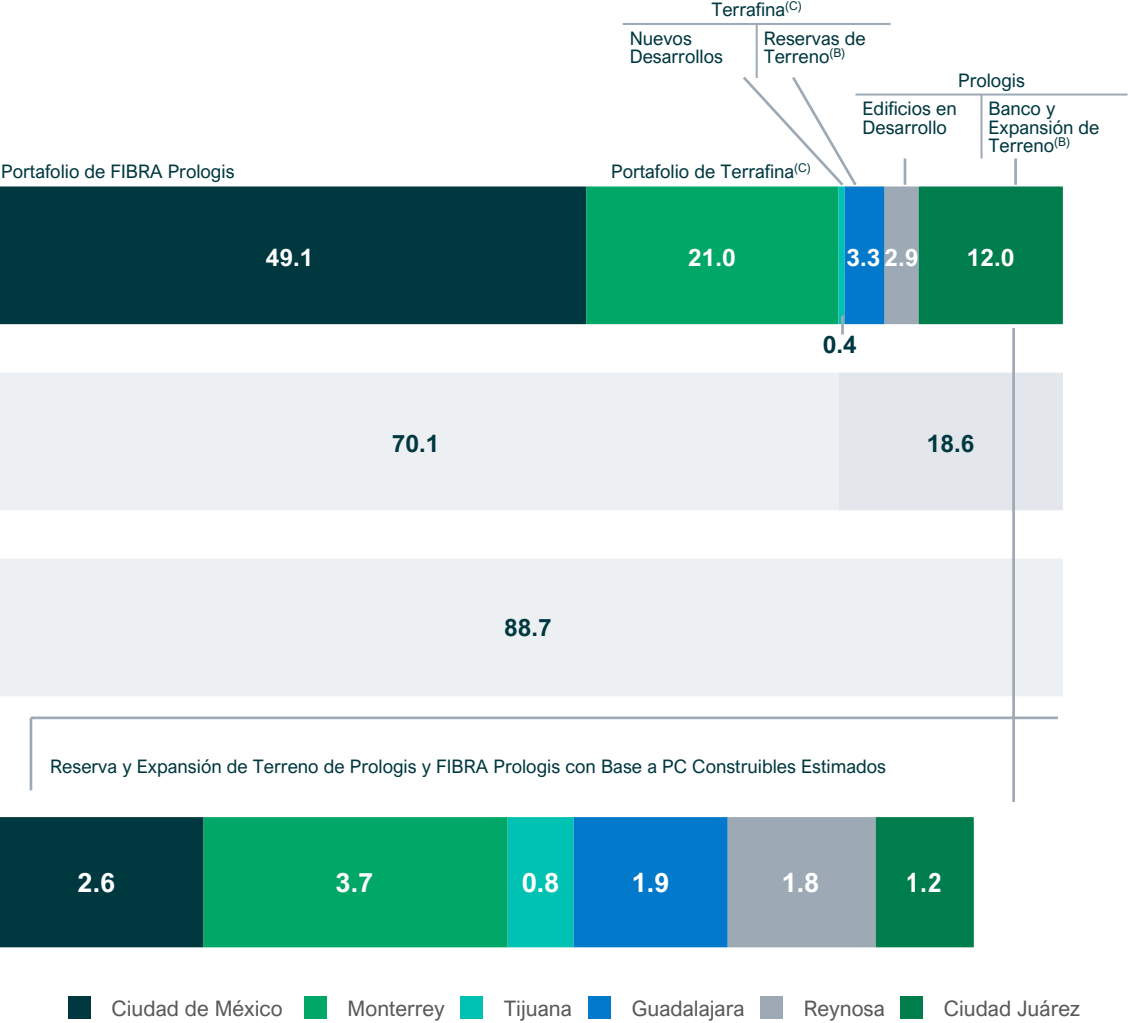


Cientes de FIBRA Prologis



CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

MPC^(A)



- Crecimiento potencial de 31% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis

	ABR (MPC) ^(A)	% Arrendado
Ciudad de México	1.0	72.1 %
Monterrey	1.1	52.7 %
Reynosa	0.3	100.0 %
Ciudad Juárez	0.5	43.1 %
Total	2.9	62.5 %

A. Millones de pies cuadrados. Información al 30 de septiembre de 2025.
B. Basado en pies cuadrados construibles.
C. Incluye negocios en conjunto. Todos los nuevos desarrollos se mantienen en los negocios en conjunto (entidades no consolidadas).



Centro Industrial Juárez #4, Ciudad Juárez, México

Notas y Definiciones

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

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

Ajustes de Ingresos Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés). Utilizamos EBITDA Ajustado, una medida financiera no-NIIF, como una medida de nuestro desempeño operativo. La medida de NIIF más directamente comparable al EBITDA Ajustado es la Utilidad (Pérdida) del período.

Calculamos EBITDA Ajustado comenzando con la Utilidad (Pérdida) del período y eliminando el efecto de costos financieros, impuestos sobre la renta, y ajustes similares que hacemos a nuestras medidas FFO (ver definición en la página siguiente). También incluimos un ajuste proforma para reflejar un período completo de NOI sobre las propiedades operativas que adquirimos durante el trimestre y eliminamos el NOI de las propiedades que disponemos durante el trimestre para asumir que todas las transacciones ocurrieron al inicio del trimestre.

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFI:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	30 de septiembre de 2025		30 de septiembre de 2024		30 de septiembre de 2025		30 de septiembre de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	1,610,007	86,777	9,359,629	497,446	7,746,123	391,868	17,794,808	982,663
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,605,627	1,605,627	1,453,013	1,453,013	1,605,627	1,605,627	1,327,062	1,327,062
Utilidad integral por CBFI - Básica y diluida	1.0027	0.0540	6.4415	0.3424	4.8244	0.2441	13.4092	0.7405
FFO								
AMEFIBRA FFO	1,670,781	91,277	1,219,917	63,819	5,563,086	284,497	3,309,052	187,282
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,605,627	1,605,627	1,453,013	1,453,013	1,605,627	1,605,627	1,327,062	1,327,062
AMEFIBRA FFO por CBFI - Básico y diluido	1.0406	0.0568	0.8396	0.0439	3.4647	0.1772	2.4935	0.1411
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,648,712	90,093	1,212,315	63,432	5,511,424	281,815	3,298,955	186,750
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,605,627	1,605,627	1,453,013	1,453,013	1,605,627	1,605,627	1,327,062	1,327,062
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFI	1.0268	0.0561	0.8343	0.0437	3.4326	0.1755	2.4859	0.1407

Terreno temporalmente arrendable para futuros desarrollos. Son activos generadores de ingresos adquiridos con la intención de reutilizarlos para un mayor y mejor uso como propiedades industriales. Estos activos pueden incluirse en nuestro Portafolio Operativo, Propiedades de Valor Adicional u Otras Inversiones Inmobiliarias.

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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina	
	30 de septiembre de 2025	Limite
	US\$	
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,208,922	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	6,074,026	
Proporción de apalancamiento	19.9 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Garantizada	163,923	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	6,074,026	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	2.7 %	<40%

Notas y Definiciones (continuación)

3T 2025 Información Suplementaria

en miles	Terraflina	
	30 de septiembre de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,017,000	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,103,224	
Proporción de apalancamiento	32.8 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Garantizada	–	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,103,224	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	0.0 %	<40%
en miles	FIBRA Prologis y Terraflina	
	30 de septiembre de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	2,225,922	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,177,250	
Proporción de apalancamiento	24.3 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Garantizada	163,923	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,177,250	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	1.8 %	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA Ajustado anualizado	469,712	
Gastos por interés anualizado	113,784	
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.1x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	2,225,922	
Total Activos	9,552,355	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	23.3 %	<50%

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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terraflina			
	Por los tres meses terminados el		Por los tres meses terminados el	
	30 de septiembre de 2025		30 de Junio de 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	22,184,565	1,208,922	22,808,000	1,210,087
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(1,567,399)	(85,414)	(1,504,907)	(79,843)
Menos: IVA por recuperar	(408,552)	(22,264)	(563,171)	(29,879)
Deuda total, neta de ajustes	20,208,614	1,101,244	20,739,922	1,100,365
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	111,462,638	6,074,026	113,916,520	6,043,862
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	18.1 %	18.1 %	18.2 %	18.2 %
Deuda total, neta de ajustes	20,208,614	1,101,244	20,739,922	1,100,365
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	58,982,417	3,643,228	59,793,080	3,634,113
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	34.3 %	30.2 %	34.7 %	30.3 %
en miles	Terraflina			
	Por los tres meses terminados el		Por los tres meses terminados el	
	30 de septiembre de 2025		30 de Junio de 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	18,662,670	1,017,000	19,262,964	1,022,000
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(611,617)	(33,328)	(323,181)	(17,147)
Menos: IVA por recuperar	(239,215)	(13,036)	(237,647)	(12,608)
Deuda total, neta de ajustes	17,811,838	970,636	18,702,136	992,245
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	56,946,311	3,103,224	58,917,275	3,125,867
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	31.3 %	31.3 %	31.7 %	31.7 %
Deuda total, neta de ajustes	17,811,838	970,636	18,702,136	992,245
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	54,597,030	2,974,938	56,044,097	2,973,309
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	32.6 %	32.6 %	33.4 %	33.4 %

Notas y Definiciones (continuación)

3T 2025 Información Suplementaria

en miles

	FIBRA Prologis y Terraflina			
	Por los tres meses terminados			
	30 de septiembre de 2025		30 de Junio de 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	40,847,235	2,225,922	42,070,964	2,232,087
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(2,179,016)	(118,742)	(1,828,088)	(96,990)
Menos: IVA por recuperar	(647,767)	(35,300)	(800,818)	(42,487)
Deuda total, neta de ajustes	38,020,452	2,071,880	39,442,058	2,092,610
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	168,408,949	9,177,250	172,833,795	9,169,729
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	22.6 %	22.6 %	22.8 %	22.8 %
Deuda total, neta de ajustes	38,020,452	2,071,880	39,442,058	2,092,610
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	113,579,447	6,618,166	115,837,178	6,607,422
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	33.5 %	31.3 %	34.0 %	31.7 %
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA Ajustado	2,181,106	117,428	2,393,205	120,861
Gastos por interés	514,044	28,446	511,306	26,256
Índice de cobertura de cargos fijos	4.2x	4.1x	4.7x	4.6x
Deuda al EBITDA Ajustado				
Deuda total, neta de ajustes	38,020,452	2,071,880	39,442,058	2,092,610
EBITDA Ajustado anualizado	8,724,424	469,712	9,572,818	483,444
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.4x	4.4x	4.1x	4.3x
Deuda neta al EBITDA Ajustado				
Deuda total - a valor nominal	40,847,235	2,225,922	42,070,964	2,232,087
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(2,179,016)	(118,742)	(1,828,088)	(96,990)
Deuda neta	38,668,219	2,107,180	40,242,876	2,135,097
EBITDA Ajustado anualizado	8,724,424	469,712	9,572,818	483,444
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.4x	4.5x	4.2x	4.4x

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

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

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

Nuestras medidas FFO

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

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

AMEFIBRA FFO

Para llegar a AMEFIBRA FFO, comenzamos con la Utilidad (Pérdida) del período y ajustamos para excluir:

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

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

- Amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo.
- Intereses minoritarios.

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

- **Mercados de Consumo** incluyen la logística de mercado de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Estos mercados cuentan con grandes centros de población con alto consumo per cápita y están ubicados cerca de los principales puertos marítimos, aeropuertos y sistemas de transporte terrestre.

- Mercados de Manufactura** incluyen los mercados de manufactura de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez. Estos mercados se benefician de grandes centros de población, pero normalmente no están tan vinculados a la cadena de suministro global, sino que sirven al consumo local y, a menudo, son menos limitados por la oferta.
- Renta Neta Efectiva (“RNE”).** Es calculada al inicio de la renta usando el flujo estimado total que será recibido por esta renta (incluyendo la renta base y reembolso de gastos) de manera anualizada. El número por pie cuadrado es calculado dividiendo la renta neta efectiva anualizada por los pies cuadrados ocupados de la renta.
- Utilidad Operativa Neta (“NOI” por sus siglas en inglés).** Es una medida financiera que no pertenece a NIIF usada para medir nuestro desempeño operativo y representa el ingreso por las rentas menos los gastos de las rentas.
- Mercados no-estratégicos.** Hermosillo, Guanajuato, Laredo, Matamoros, Querétaro y Silao.
- Portafolio Operativo.** Incluye propiedades industriales estabilizadas. Los activos destinados para venta no se incluyen dentro del portafolio.
- Mejoras a las Propiedades.** Son la adición de mejoras estructurales permanentes o la restauración de los componentes de un edificio o de una propiedad que mejorarán el valor total de la propiedad o aumentarán su vida útil. Las mejoras de la propiedad son generalmente independientes de cualquier arrendamiento particular como parte del mantenimiento general en el tiempo (pero pueden incurrirse simultáneamente con un compromiso de arrendamiento).
- Cambio en renta – Efectivo.**El cambio en el alquiler (efectivo) representa el cambio en el inicio de las tarifas de alquiler según el contrato de arrendamiento, en los arrendamientos nuevos y renovados, iniciados durante los periodos en comparación con las tarifas de alquiler final anteriores en ese mismo espacio. Esta medida excluye cualquier arrendamiento a corto plazo, definido como un plazo de menos de un año, periodos de alquiler gratuitos y tasas de reclamo definidas como el 50% o menos de la tasa estabilizada.
- Cambio en renta – neta efectiva.** Representa el cambio porcentual en la renta neta efectiva del alquiler (tasa promedio durante el plazo del arrendamiento), en renovaciones y nuevos arrendamientos iniciados durante el periodo en comparación con el porcentaje de la renta neta efectiva vigente anterior en ese mismo espacio. Esta medida excluye los arrendamientos a corto plazo de menos de un año y los pagos remanentes.
- Retención.** Son los pies cuadrados de todos los arrendamientos iniciados durante el periodo que son arrendados por los por los arrendatarios existentes, divididos entre los pies cuadrados de todos los arrendamientos terminados y rentados durante el periodo que se reporta, excluyendo los pies cuadrados de arrendatarios que incumplieron o compraron antes de la terminación de su arrendamiento, y arrendatarios a corto plazo, las rentas de menos de un año.
- Mismas Tiendas.** Nuestras métricas de mismas tiendas son medidas financieras que no pertenecen a NIIF, que se utilizan en la industria de bienes raíces y se esperan por parte de los analistas e inversionistas, tanto en términos netos efectivos como en efectivo. Evaluamos el desempeño operativo de las propiedades en operaciones que son de nuestra propiedad utilizando un análisis de mismas propiedades porque la población de propiedades en este análisis es consistente periodo a periodo, eliminando de esta manera los efectos de cambios en la composición de la cartera sobre medidas de desempeño.

Hemos definido el portafolio de mismas tiendas por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2024, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2024 y 2025. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Tiendas” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

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

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

en miles de Dólares Estadounidenses	2025	2024	Cambio (%)
Ingresos por arrendamientos:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	161,799	122,289	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	(66,429)	(38,496)	
Ingresos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	95,370	83,793	
Gastos por rentas:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	(20,268)	(18,938)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	8,181	7,445	
Gastos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	(12,087)	(11,493)	
NOI			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	141,531	103,351	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(58,248)	(31,051)	
NOI Mismas Tiendas - efectivo neto	83,283	72,300	15.2 %
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Tiendas	(806)	(466)	
NOI Mismas Tiendas - efectivo	82,477	71,834	14.8 %

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

Mismas Tiendas ocupación promedio. Representa el porcentaje ocupado promedio de la cartera de las Mismas Tiendas para el período.

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

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

Ocupación Promedio en Mismas Tiendas. Representa el porcentaje promedio de ocupación del portafolio de Mismas Tiendas para el período.

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

Costos de Rotación. Representan los costos incurridos en relación con la firma de un arrendamiento, incluyendo comisiones de arrendamientos y mejoras del arrendatario, y son presentados para los contratos iniciados durante el período. Las mejoras del arrendatario incluyen costos por la preparación de un espacio para un nuevo arrendatario y para la renovación de un arrendamiento con el mismo arrendatario. Excluye costos por la preparación de un espacio que es rentado por primera vez (ejemplo: en una nueva propiedad de desarrollo y arrendamientos de corto plazo de menos de un año).

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan con base en:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

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