

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	La Emisión no cuenta con Aval u otra garantía.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No

Actinver

Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso 1721 denominado FIBRA Prologis.

Montes Urales 620, Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec 11000. Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.



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

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas 05120, Ciudad de México.

Clave de Cotización: FIBRAPL

CBFIs en circulación: [1,668,204,310] CBFIs

CBFIs en tesorería: [184]

Clave de cotización:

FIBRAPL

Nombre de las bolsas donde están registrados:

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

Concepto	Periodo Actual 2025-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	1,668,204,310
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	184

Número de fideicomiso:

1721

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso irrevocable 1721 denominado FIBRA Prologis (antes F/1721 y previamente F/17464-3) celebrado entre Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario, Prologis Property México, S. A. de C. V. como fideicomitente y administrador, y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como representante común, el 13 agosto de 2013, según el mismo ha sido modificado mediante convenios modificatorios de fechas 2 y 8 de octubre de 2013, 29 de noviembre de 2013, 28 de mayo de 2014, 28 de septiembre de 2017, 14 de diciembre del 2017, 8 de septiembre de 2023 y 11 de diciembre de 2024.

Fideicomisarios en primer lugar: Los Tenedores de los CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar: N/A

Fideicomisarios en tercer lugar: N/A

Otros fideicomisarios: N/A

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar:

N/A

Fideicomisarios en tercer lugar:

N/A

Otros Fideicomisarios:

N/A

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

Asesor del fideicomiso:

N/A

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

No existe ningún otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

El portafolio está compuesto por 518 propiedades de inversión de 87.4 millones de pies cuadrados. Esto incluye 350 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Ciudad Juárez y Reynosa, así como sus áreas metropolitanas. Al 31 de diciembre del 2025, la tasa de ocupación del portafolio operativo fue de 97.0% (noventa y siete por ciento).

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAs), el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, la cuales podrán ser pagadas en efectivo o en especie, de conformidad con lo establecido en la Sección XII del Fideicomiso, en el entendido, que el Fiduciario distribuirá cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR en el entendido que todas las Distribuciones deberán cumplir con las Políticas de Distribución, caso contrario,

dichas Distribuciones deberán ser discutidas y, en su caso, aprobadas por el Comité Técnico. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El Resultado Fiscal del Fideicomiso se determinará en los términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”). Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Activo Neto del Fideicomiso.

Fuente de las distribuciones:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAs), el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, en el entendido, que el Fiduciario distribuirá cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

Nivel de endeudamiento: 25.1%.

Índice de cobertura de servicio de la deuda: 3.9.

Nivel de endeudamiento: 25.1

Índice de cobertura de servicio de la deuda: 3.9

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de efectuar pagos o hacer distribuciones al amparo de los CBFIs. Únicamente se pagarán distribuciones a los Tenedores en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los CBFIs. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Intermediario Colocador, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Los CBFIs no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositorio: S. D. Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. ("Indeval").

Régimen fiscal: El Fideicomiso se regula por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.

Depositorio:

S. D. Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. ("Indeval")

Régimen fiscal:

El Fideicomiso se regula por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos.

En su caso, dictamen valuatorio:

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro: Los CBFIs que se describen en el presente Reporte Anual se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. B. de C. V.

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Período que se presenta: Por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025.

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2025

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	12
Glosario de términos y definiciones:.....	12
Resumen ejecutivo:.....	25
Factores de riesgo:.....	44
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	91
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	93
Destino de los fondos, en su caso:	93
Documentos de carácter público:.....	93
[421000-NBIS3] El fideicomiso	96
Historia y desarrollo del fideicomiso:	96
Descripción del negocio:	100
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	100
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	101
Principales clientes:.....	101
Legislación aplicable y régimen fiscal:	103
Recursos humanos:	104
Desempeño ambiental:.....	104
Información de mercado:.....	106
Estructura de administración:	111
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	111
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	111
Distribuciones:.....	112
Evolución de los activos del fideicomiso:	115
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	116

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	118
Contratos y acuerdos relevantes:	120
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	164
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	165
Audidores externos del fideicomiso:	167
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	168
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	168
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	177
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	177
Actividad Principal:	178
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	178
Estructura corporativa:.....	179
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	180
Administradores y tenedores de los certificados:	181
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	204
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	204
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	209
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	215
Resultados de la operación del fideicomiso:	230
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	239
Control Interno del fideicomiso:	244
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	245
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	250
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	250
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	250

Resultados de la operación de la administración interna: 250

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: 250

[431000-NBIS3] Personas responsables 251

[432000-NBIS3] Anexos 252

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos que se utilizan en este reporte anual con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos; en el entendido, que los términos utilizados con mayúscula inicial en este reporte y no definidos expresamente en el mismo tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, según resulte aplicable:

“Activos Inmobiliarios” significa conjuntamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho destinados para el arrendamiento; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles destinados para el arrendamiento; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios destinados para el arrendamiento; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble; en cada caso, en los que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente a través del Fideicomiso Subsidiario o cualquiera de los Fideicomisos de Inversión.

“Administrador” significa Prologis Property México, S. A. de C. V., Afiliada de Prologis Inc. (Prologis), actuando en su carácter de administrador del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

“Afiliada” significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona; en el entendido, que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán consideradas “Afiliadas” del Administrador.

“Afore Banamex” significa Afore Banamex, S. A. de C. V., integrante del Grupo Financiero Banamex.

“Aportación Inicial” significa la cantidad de \$1 (un Peso 00/100) aportada a la Cuenta de Retención en Pesos del Fideicomiso por el Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“ABR” o “Área Bruta Rentable” significa la superficie total de propiedades arrendables de las propiedades que conformarán nuestro Portafolio Inicial al término del período de 12 meses, excluyendo estacionamiento exterior, espacio de maniobra, medido en pies cuadrados.

“Arrendatario” significa cualquier Persona que sea parte en un Contrato de Arrendamiento con derecho a ocupar o utilizar de cualquier otra forma las propiedades que forman parte de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso (así como cualquier subarrendatario de dicha parte).

“Asamblea de Tenedores” significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

“Asamblea Extraordinaria de Tenedores” significa, el órgano que representará al conjunto de Tenedores y podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los siguientes asuntos: (a) Remoción y sustitución del Representante Común; (b) Modificaciones; (c) Remoción y/o sustitución del Administrador; (d) Cancelación del listado y cancelación del registro de los CBFIs; (e) Disolución del Fideicomiso; (f) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico; (g) Modificaciones a las Comisiones de Administración.

“Asamblea Ordinaria de Tenedores” significa, el órgano que representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título respectivo y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la Asamblea de Tenedores que no esté reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores

“Auditor Externo” significa KPMG Cárdenas Dosal, S. C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.

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

“CBFIs” significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

“CBFIs Adicionales” significa cualesquier CBFIs emitidos por el Fideicomiso en una Emisión Adicional, pública o privada, dentro o fuera de México.

“CBFIs Iniciales” significa los CBFIs emitidos por el Fiduciario en la Oferta Global.

“Circular Única de Emisoras” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Comisiones de Administración” significa la referencia conjunta a (i) la comisión de administración de activos la cual es una comisión anual equivalente al 0.70% (cero punto setenta por ciento) cuando el monto de la valuación de los Activos Inmobiliarios sea igual o menor a \$5,000 millones de dólares; 0.60% (cero punto sesenta por ciento) cuando el monto de la valuación de los Activos Inmobiliarios sea mayor a \$5,000 millones

de dólares pero menor o igual a \$7,500 millones de dólares; y 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) cuando el monto de la valuación de los Activos Inmobiliarios sea mayor a \$7,500 millones de dólares. Dichas valuaciones, realizadas de conformidad con las Políticas de Valuación aprobadas por el Comité Técnico, más el costo de inversión de los Activos Inmobiliarios que no han sido valuados más el IVA aplicable, pagadera trimestralmente; (ii) la comisión por administración de propiedad es la comisión igual a la multiplicación de 3.0% (tres por ciento) del monto de Ingresos Brutos, pagadera mensualmente; (iii) la comisión por arrendamiento equivalente a comisión igual a ciertos porcentajes de las rentas brutas de conformidad con los Contratos de Arrendamiento: (1) 5.0% (cinco por ciento) en relación con los años uno al cinco del contrato de arrendamiento respectivo; (2) 2.5% (dos punto cinco por ciento) en relación con los años seis a diez del contrato de arrendamiento respectivo; y (3) 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) en relación con los años once en adelante del contrato de arrendamiento respectivo; con respecto a una renovación de un arrendamiento existente, ya sea o no que dicha renovación se haya celebrado de conformidad con una disposición especificada del arrendamiento existente o que se evidencie mediante un nuevo contrato de arrendamiento o una modificación al arrendamiento existente, igual al: (1) 2.5% (dos punto cinco por ciento) de la Renta Base Total pagadera en términos de dicho arrendamiento inicial o contrato de ampliación durante los primeros cinco años del arrendamiento, (2) 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) en relación con los años seis al diez del arrendamiento respectivo; y (3) 0.62% (cero punto sesenta y dos por ciento) en relación con los años once en adelante del arrendamiento. y (iv) la comisión por desarrollo equivalente al 4.0% (cuatro por ciento) del costo total de proyectos de mejoras de capital (que deberán incluir repuestos o reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador incluyendo mejoras del arrendador) realizadas a las propiedades existentes o proyectos de nuevos desarrollos de propiedades.

“Comité de Auditoría” significa el comité de auditoría del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

“Comité de Endeudamiento” significa el comité de endeudamiento del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

“Comité de Prácticas” significa el comité de prácticas del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

“Comité Técnico” significa el comité técnico del Fideicomiso.

“Compradores Iniciales” significa los compradores iniciales (initial purchasers) que celebren un contrato de compraventa (purchase agreement) regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la oferta internacional de CBFIs y a la opción de sobreasignación internacional.

“Contrato de Administración” significa el contrato de administración celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo, incluyendo cualquier contrato de prestación de servicios de administración que se celebre con un Administrador sustituto, en su caso, de conformidad con el Anexo “D” del Fideicomiso.

“Contratos de Arrendamiento” significa, los contratos de arrendamiento celebrados para la ocupación y uso de bienes inmuebles (así como cualquier subarrendamiento) que formen parte de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” o “FIBRA Prologis” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable 1721, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo.

“Control” y “Controlado” significa el poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad, para obtener beneficios de sus actividades.

“Cuenta Adicional” tiene el significado de otras cuentas del Fideicomiso en Pesos o Dólares, según sea instruido por escrito por el Administrador en cualquier momento.

“Cuentas del Fideicomiso” significa las cuentas que el Fiduciario abra a su nombre incluyendo sin limitar: la Cuenta de Retención, la Cuenta de Distribución y las Cuentas Adicionales de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Daños” significa todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con o que resulte como consecuencia de las Inversiones u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de éste, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil o penal.

“Demandas” significa cualesquier reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse en contra de una Persona Cubierta.

“Día Hábil” significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“Distribución” significa cada una de las distribuciones que el fiduciario debe realizar a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Distribución Guiada” significa el monto correspondiente a la distribución nominal guiada para el año respectivo, misma que el Administrador publica a lo largo de cada año en los reportes trimestrales presentados a la CNBV y a la BMV en términos de la legislación aplicable.

“Documentos de la Operación” significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.

“Dólar” y “EU\$” significan la moneda de curso legal en Estados Unidos de América.

“Emisión” significa una emisión de CBFIs llevada a cabo por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.

“Emisión Adicional” significa cualquier emisión adicional de CBFIs, pública o privada, dentro o fuera de México de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales y el monto o número de CBFIs a ser emitidos.

“Emisión Inicial” significa: (i) una oferta internacional de CBFIs Iniciales en Estados Unidos de América a “compradores institucionales calificados” (qualified institutional buyers), en operaciones exentas de registro de conformidad con la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos de América, y fuera de México y de Estados Unidos de América de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos de América, y (ii) una oferta pública inicial simultánea de CBFIs Iniciales en la BMV.

“Endeudamiento” significa en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, o instrumentos similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

“Entidades Aportantes” significa aquellas entidades que, directa o indirectamente, sean propietarios de las propiedades que conformarán nuestro Portafolio Inicial inmediatamente antes de la consumación de la oferta global y de las Operaciones de Formación y que aportarán dichas propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial, indirectamente a través de un fideicomiso subsidiario del Fideicomiso, al patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las Operaciones de Formación. Antes de la consumación de la oferta global y de las Operaciones de Formación, los derechos de propiedad en los Entidades Aportantes respectivos los tenían ciertas Afiliadas de Prologis y otros inversionistas. Estabilizado(a) significa cualquier propiedad con al menos 90% (noventa por ciento) de ocupación.

“Estados Financieros” significa la referencia conjunta a (i) Los Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 (ii) los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

“Fecha de Adquisición” significa cualquier fecha en la que una adquisición de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomiso sea consumada.

“Fecha de Negociación Inicial” significa la fecha en la que los CBFIs cotizaron por primera vez en la BMV.

“FFO, modificado por FIBRA Prologis”, es una medida financiera no conforme a las Normas de Contabilidad NIIF que se utiliza en la industria inmobiliaria. Esta medida excluye de la utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis (i) las ganancias o pérdidas por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión; (ii) pérdidas no realizadas en opciones de tipo de cambio; (iii) ganancias o pérdidas cambiarias netas no realizadas; (iv) ganancias netas por liquidación anticipada de deuda, (v) comisiones por incentivo pagadas en CBFIs, (vi) ajustes relacionados con intereses minoritarios, y (vii.) nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas. Esta métrica no es definida por las Normas de Contabilidad NIIF.

en miles	Por el año terminado el 31 de diciembre de					
	2025	2025	2024	2024	2023	2023
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Utilidad del periodo atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis	573,083	11,117,280	1,266,200	23,835,615	855,700	15,031,956
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(193,470)	(3,744,302)	(967,586)	(18,164,628)	(706,328)	(12,354,217)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,227	118,586	(6,426)	(126,035)	2,682	47,116
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(3,984)	(83,806)	5,863	117,705	(4,464)	(78,555)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	238	4,579	750	14,752	1,055	19,067
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	-	-	40,626	716,392	58,747	1,028,451
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	(3,647)	(68,525)	525	(43,728)	-	-
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(2,461)	(132,464)	(70,691)	(1,567,562)	-	-
FFO, modificado por FIBRA Prologis	375,986	7,211,348	269,261	4,782,511	207,392	3,693,818

Utilizamos FFO, modificado por FIBRA Prologis, para (i) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación a expectativas de resultados y resultados de períodos anteriores, relacionado con las decisiones de asignación de recursos; (ii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iii) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en asignación de recursos; (iv) valorar nuestro desempeño operativo en comparación a empresas inmobiliarias similares y la industria en general; (v) evaluar como un inversionista potencial específico impactaría nuestros resultados futuros; (vi) brindar orientación a los mercados financieros para comprender nuestra liquidez esperada y desempeño operativo; y (vii) evaluar cómo una inversión potencial específica afectará nuestros resultados futuros. Debido a que tomamos decisiones con respecto a nuestro desempeño con una perspectiva a largo plazo, creemos que es apropiado eliminar los efectos de elementos que no esperamos que afecten el desempeño subyacente a largo plazo de las propiedades que poseemos. Creemos que el rendimiento a largo plazo de nuestras propiedades se debe principalmente a los ingresos por alquiler. El FFO, conforme a la metodología ajustada por FIBRA Prologis, presenta limitaciones inherentes como herramienta de análisis financiero y no debe ser considerado de manera aislada ni como sustituto de otras métricas clave para evaluar los resultados financieros conforme a Normas de Contabilidad NIIF. Dado que no existe un estándar uniforme para su cálculo, el FFO ajustado por FIBRA Prologis puede no ser comparable con indicadores similares utilizados por otras emisoras. La administración considera que esta métrica proporciona información

financiera complementaria de utilidad para inversionistas institucionales y analistas, al facilitar una mejor evaluación del desempeño operativo de la emisora y su comparación con participantes del mismo sector y de sectores relacionados. No obstante, al tratarse de una medida no reconocida por las Normas de Contabilidad NIIF, se recomienda al lector financiero no asignarle una relevancia desproporcionada en sus modelos de valoración, análisis de desempeño o procesos de toma de decisiones de inversión.

Nuestras medidas FFO

El propósito específico de esta métrica, como en otros mercados donde se utiliza el designador "FFO" es con respecto a la rentabilidad derivada de la gestión de propiedades de inversión. El término "propiedades de inversión" se usa en el sentido de que las Normas de Contabilidad 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. 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.

“FIBRA” significa, por sus siglas, un fideicomiso de inversión en bienes raíces autorizado conforme al artículo 187 para tributar con base en el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”).

“Fideicomiso de Inversión” significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México en el que el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión para adquirir, directa o indirectamente a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso de Inversión deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso de ingresos pasivos para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad gravada conforme a la LISR.

“Fideicomiso Subsidiario” significa el Fideicomiso de Inversión constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derechos de Reversión número 1189, de fecha 14 de octubre de 2013, celebrado entre el Fiduciario, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, como fideicomitente y fideicomisario, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, con la comparecencia de Prologis Property Mexico, S. A. de C. V., como Administrador (según el mismo sea modificado o reformado de tiempo en tiempo), a través del cual el Fideicomiso realizará Inversiones en Activos Inmobiliarios ya sea directamente, o a través de otros Fideicomisos de Inversión; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso Subsidiario deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR.

“Fideicomiso Subsidiario Terrafina” significa el Fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 6274, de fecha 29 de enero de 2013, celebrado entre Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario, TF Administradora, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente y subsidiaria de administración y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

“Fideicomitente” significa Prologis Property México, S. A. de C. V. en su carácter de fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario” significa Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario de Fideicomiso 1721, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Gastos del Fideicomiso” significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a: (a) las comisiones de administración, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por el Fideicomiso Subsidiario, un Fideicomiso de Inversión o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye el agente de colocación) e incluyendo los costos asignados de cualquier póliza global de cobertura amplia en virtud de la cual los activos de Prologis y sus Afiliadas están cubiertos y por virtud de la cual cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso esté cubierto; (d) los gastos legales, de custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados combinados de resultados de propósito, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo y otras honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios de conformidad con la legislación aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas; (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagaderas a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.3, (n) salarios, prestaciones y gastos de nómina del personal

empleado exclusivamente para la operación o administración de uno o más Activos Inmobiliarios; (o) los costos de terminación y liquidación del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (p) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes.

“Gastos de Inversión” significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación: (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, el Fideicomiso de Inversión o cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

“Grupo de Personas” significa las personas que tengan acuerdos, de cualquier naturaleza, para tomar decisiones en un mismo sentido. Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen un grupo de personas: a) Las personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, los cónyuges, la concubina y el concubinario. b) Las sociedades que formen parte de un mismo consorcio o grupo empresarial y la persona o conjunto de personas que tengan el control de dichas sociedades.

“Gastos de Propiedad” significa, el resultado de operación y mantenimiento, servicios públicos, honorarios de administración de la propiedad, impuestos inmobiliarios y gastos de operativos no recuperables.

“IASB” significa el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, también conocida por sus siglas en inglés como IASB (International Accounting Standard Board).

“Indeval” significa S. D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V.

“Ingreso Operativo Neto” (“NOI” por sus siglas en inglés) es una medida financiera que no pertenece a las Normas de Contabilidad NIIF usada para medir nuestro desempeño operativo. Es el resultado de los ingresos

netos operativos que se integran de los ingresos por arrendamientos, recuperaciones de gastos por arrendamientos y otros ingresos por arrendamientos, menos los gastos netos operativos que a su vez se integran de los gastos de operación y mantenimiento, servicios públicos, honorarios por administración de propiedades, impuesto predial y los gastos de operación no recuperables. Conforme a la metodología ajustada por FIBRA Prologis, presenta limitaciones inherentes como herramienta de análisis financiero y no debe considerarse de manera aislada ni como un sustituto de otras métricas clave utilizadas para evaluar los resultados financieros conforme a las Normas de Contabilidad NIIF. Dado que no todas las compañías aplican metodologías de cálculo homogéneas, la presentación del NOI ajustado por FIBRA Prologis puede no ser comparable con medidas similares utilizadas por otras emisoras. La administración considera que esta métrica financiera proporciona información complementaria relevante para inversionistas institucionales y analistas financieros, al permitir una mejor evaluación del desempeño operativo de la emisora y su comparación con otros participantes del sector inmobiliario industrial y sectores afines. No obstante, al tratarse de una medida no reconocida por las Normas de Contabilidad NIIF, se recomienda a los usuarios financieros no otorgarle un peso excesivo en sus modelos de valoración, análisis de desempeño ni en la toma de decisiones de inversión.

“Instalaciones Industriales Clase A” significa aquellas instalaciones que cumplen con los requisitos de empresas manufactureras y de logística distintas de usuarios finales con respecto a la eficacia operativa y satisfacen ciertos criterios con respecto al tamaño, ubicación, diseño de la más alta calidad, comodidad y seguridad, incluyendo: (i) ubicación cercana a poblaciones y estaciones de transporte, excluyendo de transporte express; (ii) ubicación dentro de parques industriales o zonas industriales cerradas, brindando seguridad adicional a los clientes; (iii) un área de edificación de aproximadamente 40% (cuarenta por ciento) de terreno cubierto, lo que implica un espacio amplio para la maniobra y estacionamiento de camiones; (iv) altura de techo eficiente de al menos 30 pies aproximadamente, (v) losa en el piso de al menos 6 pulgadas de grosor; y (vi) un amplio espacio de suelo para almacenaje con basto espacio entre columnas y un espaciado entre columnas de 50 pies aproximadamente.

“Inversión” significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en el Fideicomiso Subsidiario o en cualquier Fideicomiso de Inversión que a su vez invierta en Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por el Fideicomiso Subsidiario o dichos Fideicomisos de Inversión).

“Inversiones Permitidas” significa cualquier inversión que haga el Fiduciario de cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominadas en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 (un) año.

“ISAI” significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, sin importar la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de los diferentes Estados de México.

“IVA” significa el Impuesto al Valor Agregado.

“Ley de Valores de E. U.” significa la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 (Securities Act of 1933), según sea modificada.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“Lineamientos de Apalancamiento” significa los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “A”, según los mismos sean modificados, adicionados o reemplazados de tiempo en tiempo con la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (g).

“Lineamientos de Inversión” significa los lineamientos aprobados por el Comité Técnico.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“LIVA” significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Fideicomiso de Inversión o de cualquier Fideicomiso de Inversión, y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.

“MPC” significa millones de pies cuadrados.

“Nearshoring” es la estrategia de externalización por la que una empresa transfiere parte de su producción a terceros que, a pesar de ubicarse en otros países, están localizados en destinos cercanos.

“NAREIT” significa la Asociación Nacional de Fondos de Inversión de Bienes Raíces (National Association of Real Estate Investment Trusts).

“Normas de Contabilidad NIIF” significa las Normas de Contabilidad NIIF, también conocidas por sus siglas en inglés como IFRS Accounting Standards), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).

“Operaciones con Partes Relacionadas” significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en Circular Única de Emisoras.

“Operaciones de Formación” significa la serie de operaciones que celebramos de manera concurrente con la oferta global para efectos de consolidar nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles.

“Patrimonio del Fideicomiso” el patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”): (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Subsidiario y de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas; y (f) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiriera en el futuro de conformidad con el Contrato.

“Pérdida Fiscal” significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean menores a las deducciones autorizadas.

“Persona” significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.

“Persona Cubierta” significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Representante Común y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y/o el Comité Técnico.

“Persona Independiente” significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión.

“Persona Relacionada” son las que respecto de una emisora se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

a) Las personas que controlen o tengan influencia significativa en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que la emisora pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio; b) Las personas que tengan poder de mando en una persona moral que forme parte de un grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la emisora; c) El cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos a) y b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; d) Las personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la emisora; e) Las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa.

“Pesos”, “M. N.” o “\$” significa la moneda de curso legal en México.

“Política de Distribución” significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico en cualquier momento.

“Portafolio Inicial” significa el portafolio de Activos Inmobiliarios consistente en 177 propiedades adquirido a través de las Operaciones de Formación.

“Portafolio Actual” significa el portafolio de Activos Inmobiliarios consistente en 518 propiedades y un patio intermodal, mismos que comprenden el Portafolio Inicial más las propiedades adquiridas desde la Emisión Inicial.

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

“Prologis” significa Prologis, Inc.

“Prologis México Fondo Logístico” significa el fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como “certificados de capital de desarrollo número F/300870 de fecha 28 de julio de 2010, celebrado entre Prologis México Manager, S. de R. L. de C. V., como fideicomitente y como administrador, Headlands Realty Corporation y Prologis Mexico Manager, LLC, como fideicomisarios en segundo lugar; HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de dicho fondo.

“Recursos de la Emisión” significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.

“Reglamento Interior de la BMV” significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, y sus modificaciones.

“Renta Base Anualizada” significa la renta contractual establecida en un Contrato de Arrendamiento a ser pagada por un Arrendatario durante un período de 12 meses, excluyendo reembolsos por Gastos de Propiedad, mismos que son gastos usualmente incurridos por el arrendador y repercutidos al Arrendatario.

“Renta Neta Efectiva” (“RNE”) es calculada al inicio de la renta usando el flujo estimado total que será recibido por esta renta (incluyendo a 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. Esta métrica no es definida por las Normas de Contabilidad NIIF.

“Reporte Anual” significa el presente Reporte Anual del Fideicomiso por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

“Representante Común” significa Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Resultado Fiscal” significa la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR en el ejercicio fiscal de que se trate, menos las pérdidas fiscales pendientes de aplicar del Fideicomiso de ejercicios fiscales anteriores.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“Tenedores” significa las Personas que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento, de conformidad con la Cláusula 2.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Título” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.6 del Contrato del Fideicomiso.

“UMA” significa la Unidad de Medida y Actualización.

“Utilidad Fiscal” significa el resultado de disminuir de la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos por el Fideicomiso en el ejercicio, las deducciones autorizadas en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando estas últimas sean menores a los ingresos.

“Valuador Independiente” significa Colliers; Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CBRE México o un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de valuadores independiente que sea aprobado por el Comité Técnico.

Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen contiene cierta información seleccionada tomada del resto de este Reporte Anual, pero es posible que no incluya toda la información relevante para los posibles inversionistas de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

Panorama general

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S. A. de C. V., una filial de Prologis Inc., es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos de América que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York. Prologis Inc. se especializa en la tenencia, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2025, Prologis, Inc., era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de más de [1,300 millones de pies cuadrados (121 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a más de 6,500 clientes], incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Con fecha de 9 de abril de 2025, Fibra Prologis dio cierre al programa de recompra de acciones de Terrafina en el mercado abierto. El programa comenzó el 5 de marzo de 2025 y terminó el 9 de abril de 2025, aumentando su participación que se tenía al 31 de diciembre de 2024 del 89.88% al 90.01%. El 14 de noviembre de 2025, Fibra Prologis adquirió 77,093,907 de CBFIs adicionales de Terrafina, a través de una oferta pública de adquisición, aumentando su participación que se tenía al 9 de abril de 2025 del 90.01% al 99.82%.

Nuestro Portafolio Operativo se encuentra estratégicamente ubicado en seis mercados industriales del país y tenemos una Área Rentable Bruta total de 87.4 millones de pies cuadrados. Al 31 de diciembre de 2025, el índice de ocupación de nuestros inmuebles era 97.0% (noventa y siete por ciento) y ningún cliente representaba más del 3.4% (cuatro por ciento) de nuestra ABR total. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen año con año hasta 2038 y que al 31 de diciembre de 2025 tenían una vigencia restante promedio de 36.3 meses. Al 31 de diciembre de 2025, el 77.3% (Setenta y siete punto tres por ciento) de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Dólares en términos de Renta Neta Efectiva.

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

Ventajas

Concentración de activos de alta calidad en lugares estratégicos. Nos concentraremos en los mercados industriales de México que en nuestra opinión representan atractivos prospectos de crecimiento a largo plazo. Muchas de nuestras propiedades generan rentas y tienen índices de ocupación superiores a los del mercado en general de acuerdo con CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis) y Prologis Research. Nuestra presencia en el mercado nacional nos permite contar con amplia información en cuanto a dicho mercado y fortalece nuestra capacidad para responder a las oportunidades que se nos presentan en el mismo.

Activos de alta calidad. Nos enfocamos en la oferta de Instalaciones Industriales Clase A altamente funcionales para aprovechar los beneficios derivados de la demanda de modernas instalaciones según lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (vi) Información de Mercado”. El 58.0% (cincuenta y ocho por ciento) de nuestros inmuebles (en términos de ABR) fueron desarrollados por Prologis y construidos conforme a las más altas especificaciones a nivel internacional; y el 73.8% (setenta y tres punto ocho por ciento) de nuestros inmuebles están ubicados en parques industriales diseñados con base en planos maestros. Las instalaciones ubicadas en parques industriales cuentan con estándares de operación, incluyendo seguridad a nivel del parque, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación, amplias áreas de estacionamiento para remolques, grandes plazas para camiones y mantenimiento de alta calidad. Los

edificios cuentan con características tales como amplios espacios entre columnas, pisos flexibles y divisibles, techos altos, grandes plazas para camiones, múltiples andenes para carga y descarga y buen acceso vehicular, ya sea que alberguen a múltiples inquilinos o a una sola empresa. Consideramos que la calidad de nuestras propiedades, aunada al tamaño de nuestro portafolio, nos distingue de muchos de nuestros competidores en México; y que nuestras Instalaciones Industriales Clase A cuentan con potencial para superar el desempeño de los inmuebles industriales de menor calidad en términos de generación de ingresos y apreciación del capital a largo plazo.

Ubicaciones estratégicas

Nuestro portafolio está ubicado en mercados industriales dentro de México que cuentan con disponibilidad de mano de obra, acceso a grandes centros poblacionales y redes de comunicaciones y transporte. Al 31 de diciembre de 2025, el 60.2% (sesenta punto dos por ciento) de nuestro portafolio (en términos de ABR) estaba ubicado en los mercados impulsados por consumo de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados se encuentran altamente industrializados y se ven beneficiados por su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y terminales de ferrocarril. El resto de nuestro portafolio está concentrado en los mercados impulsados por manufactura de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, que son los centros industriales que albergan a las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras. Estos mercados se ven beneficiados por la amplia oferta de mano de obra calificada a costos atractivos.

Equipo de administración experimentado. Nuestro equipo de administración está integrado por los principales ejecutivos del Administrador, quienes cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Nuestro Presidente Senior y Country Manager, Armando Fregoso, es responsable de todo el negocio de Brasil y México, incluyendo operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollo de propiedades industriales. Es responsable de gestionar los parques de Prologis Brasil en su totalidad, que consta de aproximadamente 20 millones de pies cuadrados, gestionados y en construcción, con cerca de U\$2 mil millones en activos y un equipo de 60 empleados. Nuestro Director General, Héctor Ibarzábal, cuenta con 36 años de experiencia en los sectores industrial, comercial y residencial de la industria inmobiliaria, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Nuestro Director de Finanzas, Jorge Girault, cuenta con 33 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. Véanse las secciones “2. El Fideicomiso- (j) Mercado de Capitales – (i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores—Comité Técnico” y “3. El Administrador- (c) Administradores y Accionistas”.

Transición de Liderazgo Ejecutivo

Fibra Prologis llevará a cabo una transición planificada en su liderazgo ejecutivo. El 5 de enero de 2026 se anunció que Héctor Ibarzábal, director general (CEO) de FIBRA Prologis, se jubilará con efectos al 30 de junio de 2026, tras más de tres décadas en la compañía. Como parte de la sucesión planificada, a partir del 1 de julio, Jorge Girault, quien actualmente se desempeña como director de Finanzas (CFO) de FIBRA Prologis,

asumirá el cargo de CEO y reportará a Armando Fregoso, presidente de Latinoamérica. Como CEO, Girault se enfocará en atender al mercado mexicano para generar valor de largo plazo para inversionistas, colaboradores y comunidades.

Asimismo, a partir del 1 de julio, Alexandra Violante, quien actualmente encabeza el área de Relación con Inversionistas, asumirá el cargo de CFO. Violante aporta una amplia experiencia en mercados de capitales, relación con inversionistas y comunicaciones financieras.

Esta sucesión, desarrollada conforme a un plan estructurado, garantiza continuidad en la ejecución de la estrategia y en la gestión financiera de la compañía. Hacia adelante, FIBRA Prologis continuará enfocada en la disciplina operativa, la fortaleza de su balance y la creación de valor sostenible en el largo plazo, respaldada por un portafolio sólido y estratégicamente posicionado. Flujos de efectivo obtenidos en actividades de operación crecientes. Nuestros inmuebles desempeñan un papel integral en las cadenas de abasto de nuestros clientes. Además de nuestro amplio y variado portafolio de clientes, contamos con una mezcla óptima de instalaciones para las industrias manufactureras y de logística, así como con Contratos de Arrendamiento a largo plazo que generan flujos de efectivo obtenidos en actividades de operación crecientes. Para el 2025 el índice de ocupación al final del período del portafolio operativo de FIBRA Prologis se mantuvo en 97.0% (noventa y siete por ciento) y el precio promedio de la renta neta efectiva de FIBRA Prologis para el 31 de diciembre de 2025 fue de USD\$7.46 por pie cuadrado arrendado. Además, gracias a nuestro dedicado equipo de administradores de inmuebles, hemos desarrollado sólidas relaciones con clientes y hemos adquirido una amplia experiencia a nivel local, como resultado de lo cual nuestra tasa promedio de retención de clientes en México, entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, ha sido del 82.6% (ochenta y dos punto seis por ciento).

Creemos que el valor de nuestro portafolio de bienes raíces se ha visto beneficiado por tres vertientes:

La primera de ellas estará representada por las oportunidades para incrementar nuestros ingresos en rentas generados por nuestro Portafolio Operativo. Al 31 de diciembre de 2025, la ocupación de nuestro Portafolio Operativo era 97.0% (noventa y siete por ciento) y la renta promedio había aumentado en un 3% (tres por ciento) del período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025. Por tanto, creemos que existen oportunidades para incrementar nuestros ingresos por rentas mediante el aumento de nuestros precios a medida que nuestros Contratos de Arrendamiento vigentes venzan.

La segunda, por la adquisición de inmuebles adicionales. En virtud de un acuerdo de exclusividad con Prologis, tenemos acceso a un portafolio de propiedades que nos permite aumentar nuestras inversiones en bienes raíces. Al 31 de diciembre de 2025, Prologis tenía 3.4 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 38.7% (treinta y ocho punto siete por ciento) fue arrendado o pre-arrendado al cierre del año. Esperamos que estas propiedades sean ofrecidas a FIBRA Prologis en el futuro. Ante los movimientos en las tasas de interés, actualmente estamos dando prioridad a la flexibilidad en nuestro balance manteniendo la liquidez y un bajo nivel de apalancamiento sobre el uso de capital.

La tercera, refinanciamiento de la deuda. Hemos logrado disminuir el costo de deuda desde la Oferta Pública Inicial, de 5.6% (cinco punto seis por ciento) a 4.8% (cuatro punto ocho por ciento) para el 31 de diciembre de 2025.

Contamos con amplios conocimientos sobre el mercado y con una red de relaciones a nivel global, por lo que consideramos que nuestra relación con Prologis nos proporciona oportunidades para crecer tanto en forma orgánica como a través de nuevas adquisiciones. Planeamos beneficiarnos de nuestro acceso a los canales de desarrollo de Prologis mediante el ejercicio del derecho de preferencia que nos ha otorgado Prologis para adquirir ciertas propiedades de inversión en México, siempre y cuando sean enajenadas por Prologis o sus Afiliadas, así como del ejercicio del derecho exclusivo que nos otorga Prologis para adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo o remodelación) en México, según lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades Políticas de inversión Derecho de preferencia”.

Además, nuestros más de 350 clientes que ocupan nuestros 350 edificios en mercados estratégicos representan una fuente de crecimiento interno. Muchos de estos clientes son líderes en el suministro de servicios de logística a terceros y son clientes de Prologis a nivel global.

Patrocinador global y alineación de intereses. Prologis es una empresa mundial especializada en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2025, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones tanto como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de 1.3 mil millones de pies cuadrados (121 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales a aproximadamente 6,500 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Prologis comenzó a invertir en México en 1997 y con anterioridad a la oferta global la propiedad y la administración del Portafolio Inicial han estado a cargo, directa o indirectamente, de sus afiliadas. El equipo de administración del Administrador está basado en México y es responsable de la administración de todas las inversiones en bienes raíces de Prologis, incluyendo la adquisición, el desarrollo, la administración y el financiamiento de las propiedades, así como del control de los riesgos relacionados con las mismas. Creemos que el mercado inmobiliario es de carácter esencialmente local y que para obtener resultados óptimos la administración de bienes raíces debe encomendarse a un equipo especializado en el mercado local correspondiente. El equipo de administración del Administrador cuenta con experiencia comprobada en la adquisición, el desarrollo, el financiamiento y la administración de inmuebles para fines industriales en México y estuvo a cargo del crecimiento del Portafolio Inicial desde 1997.

Planeamos aprovechar los beneficios derivados del acceso de nuestro Administrador a las políticas de Prologis en materia de administración de riesgos, contabilidad, manejo de efectivo y cumplimiento, así como de su acceso a la experiencia de Prologis por lo que respecta al arrendamiento, la administración, la adquisición, el desarrollo y el financiamiento de bienes raíces. Prologis cuenta con un proceso de inversión bien definido que incluye un alto grado de trabajo en equipo, funciones de administración de portafolios y supervisión por parte del equipo directivo de Prologis.

Véase la sección “3. El Administrador - (c) Administradores y Accionistas – Proceso de inversión”.

Al 31 de diciembre del 2025 Prologis era titular de [34.58%] (treinta y cuatro punto cincuenta y ocho por ciento) de los CBFIs en circulación, los que le otorgan una posición mayoritaria entre los Tenedores de

CBFIs. Además, una porción de los honorarios del Administrador únicamente será pagadera si los Tenedores de CBFIs han recibido previamente un rendimiento acumulado total superior al [9%] (nueve por ciento) del monto total invertido por los Tenedores. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración, en 2025 no se generó una Comisión por Incentivo. Véase la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración – Comisiones”.

Gobierno Corporativo. Nuestro gobierno corporativo es un reflejo de una perspectiva de liderazgo en materia de prácticas empresariales que toma en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y aprovecha al mismo tiempo la relación con Prologis, cuyas prácticas societarias han obtenido calificaciones destacadas conforme a la evaluación del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB, por sus siglas en inglés).

Derechos de los Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs tienen derecho de voto con respecto a ciertos asuntos importantes durante las asambleas de tenedores, incluyendo la aprobación de las propuestas presentadas por el Comité Técnico y la remoción del Administrador en los casos descritos en la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración – Remoción y terminación”. Así mismo, los Tenedores que representen 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs de los que sean titulares. Además, los Tenedores de CBFIs tienen derecho de aprobar cualquier inversión o adquisición que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso. Véase la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades”.

Integración y funciones del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico está integrado por 11 (once) miembros, de los cuales seis son Miembros Independientes y en todo momento deberán serlo.

Sujeto al derecho de los Tenedores que representen 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación de designar un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs de los que sean titulares, en tanto el Administrador del Fideicomiso sea una afiliada de Prologis, Prologis tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico incluyendo los miembros independientes. Además, los Tenedores de CBFIs tienen derecho de elegir anualmente a cada uno de los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso propuesto por nuestro Administrador. Nuestro Administrador tiene el derecho de designar a miembros independientes del Comité Técnico para llenar cualquier vacante.

Subcomités independientes. El Comité Técnico cuenta con tres subcomités independientes: (i) el Comité de Auditoría, que vigilará el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisará y aprobará los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos; (ii) el Comité de Prácticas, que proporcionará apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas; y (iii) el Comité de Endeudamiento, que vigilará que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable.

Estrategia enfocada en ASG.

La gestión ambiental, responsabilidad social y gobernanza son principios clave de las prácticas comerciales de FIBRA Prologis. Centrándonos en estos principios fortalecemos nuestras relaciones con clientes, inversionistas, empleados y las comunidades en las que operamos. En conjunto con nuestro patrocinador, Prologis, vamos más allá del papel de administración y nos centramos en iniciativas clave e innovación. En 2025, FIBRA Prologis fue clasificada como líder en el sector industrial por su desempeño en ASG porGRESB.

Además, FIBRA Prologis fue la primera empresa inmobiliaria en México que emitió bonos verdes, vinculando un beneficio financiero al negocio relacionado con el progreso ASG.

Prologis Inc. opera una plataforma ASG común en todas sus entidades, incluyendo FIBRA, que incluye principios, políticas, metas y sistemas de seguimiento. En FIBRA Prologis, nos relacionamos con los empleados y clientes para reducir el consumo de energía, el agua y los desechos en nuestras operaciones y, al cierre de 2025, contábamos con el 99% (noventa y nueve] por ciento) de nuestro portafolio base de 2021 sin considerar el portafolio de Terraflina con certificaciones de edificios con BOMA y LEED. Seguimos apoyando el objetivo global de diseñar al 100% a los estándares de certificación de construcción sostenible o con características de diseño según corresponda y de acuerdo con las especificaciones del cliente. A finales de 2025, habíamos instalado iluminación LED en el 88% del Portafolio Actual. En julio de 2022 Prologis Inc. se comprometió a alcanzar emisiones netas cero para 2040 y FIBRA Prologis se unió a este compromiso en abril de 2024 y los objetivos de Net Zero fueron validados por el SBTi. Adicional, FIBRA Prologis tiene como meta alcanzar el 100%de iluminación LED en sus propiedades y certificar el 100% de su portafolio operativo para 2025 tomando como base el área neta rentable al 31 de diciembre de 2021. A través de estas iniciativas reforzamos nuestro compromiso con la reducción de gases de efecto invernadero.

Trabajamos con la comunidad, organizaciones de apoyo a causas educativas, ambientales y sociales. En 2025 se completaron más de 824 horas de voluntariado en las comunidades donde hacemos negocio, sobrepasando la meta de 700 horas y se capacitaron a 535 personas de las comunidades donde operamos en logística a través del programa Community Workforce Initiative.

"Durante 2025, en Fibra Prologis, donamos \$4 millones de pesos para apoyar proyectos enfocados en la educación, el bienestar de niños y mujeres, así como en el fortalecimiento de los cuerpos de bomberos. Ofrecemos formación periódica a los empleados de ética, seguridad de la información, prevención global del fraude, y prácticas corruptas en el extranjero, adicional a esto estamos sujetos a cumplir con nuestro código de ética y la regulación local. La seguridad de la información es la base de nuestro trabajo y las medidas implementadas que priorizan tanto a nuestros empleados como a nuestros clientes.

En atención a las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores respecto a la adopción de las Normas de Sostenibilidad NIIF S1 e NIIF S2, Fibra Prologis ha determinado acogerse a los alivios transitorios previstos para el primer año de aplicación. En consecuencia, la información relacionada con las revelaciones climáticas conforme a la Norma de Sostenibilidad NIIF S2 será presentada en forma paralela a la información financiera del segundo trimestre del ejercicio, en el mes de julio, conforme a los plazos permitidos por las disposiciones transitorias aplicables.

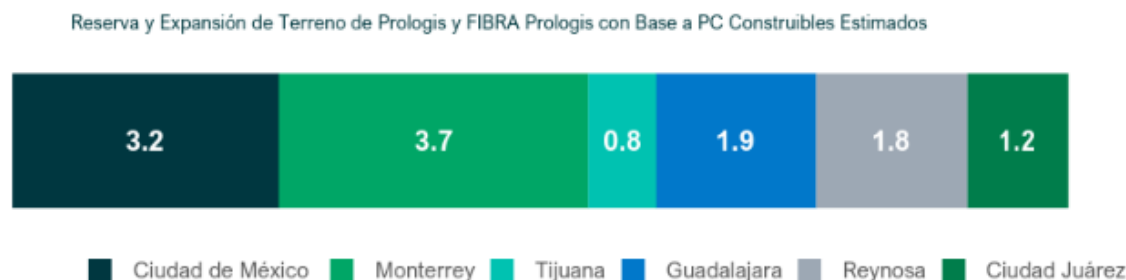
Oportunidades de mercado y estrategia de negocios.

La absorción neta en los mercados de FIBRA Prologis durante el cuarto trimestre fue de 8.3 millones de pies cuadrados, ligeramente por debajo del promedio posterior a la pandemia, ya que la actividad en los mercados fronterizos se mantuvo moderada. La nueva actividad de arrendamiento, que incluye prearrendamientos, fue elevada con 11.8 millones de pies cuadrados, beneficiada por prearrendamientos de grandes naves (big-box) en la Ciudad de México. La desocupación, incluyendo subarrendamientos, en los mercados de FIBRA Prologis aumentó 80 puntos base hasta 6.1 por ciento, debido a una oferta elevada. La mayor parte del incremento en la vacancia se observó en Monterrey y, en menor medida, en la Ciudad de México, donde la vacancia aumentó de 2.2 por ciento a 2.9 por ciento. Los valores de las propiedades en nuestro portafolio operativo aumentaron 1.3 por ciento en comparación con el trimestre anterior, ya que los valuadores continuaron incrementando los supuestos de rentas de mercado para la Ciudad de México, compensando con crecer la moderada expansión de tasas de capitalización en los mercados fronterizos.

Estrategia de crecimiento interno. Buscamos resultados crecientes, incrementando los precios de las rentas, así como mantener los índices de ocupación. La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamientos vigentes contienen disposiciones que prevén el incremento anual de la renta ya sea mediante ajustes fijos anuales o ajustes con base en el índice de inflación, ya sea en Pesos con inflación mexicana y una prima o Dólares con inflación en Estados Unidos de América. Las renovaciones y nuevos contratos denominados en Pesos se celebraron a un tipo de cambio al cierre en la fecha en que se realizaron más una prima, buscando mantener los ingresos en Pesos equivalentes a Dólares. Tenemos planeado aumentar nuestras rentas a medida que venzan los Contratos de Arrendamiento vigentes. Al 31 de diciembre de 2025, los Contratos de Arrendamiento correspondientes al 21.2% (veintiuno punto dos por ciento) y 12.8% (doce punto ocho por ciento) de nuestra ABR ocupada vencen en el 2026 y 2027 respectivamente. El Administrador proporcionará apoyo en cuanto a investigación y personal, el uso de la marca “Prologis” (nominativa y diseño) y otros aspectos operativos, incluyendo el apoyo con respecto a la adquisición de inmuebles.

Estrategia de crecimiento externo. Esperamos aprovecharnos de los beneficios derivados de la red global de relaciones de Prologis Inc. para identificar oportunidades de inversión dentro de sus mercados. Prologis Inc. y las Afiliadas de Prologis Inc. son propietarias y operadoras de 5.3 millones de pies cuadrados en Instalaciones Industriales Clase A localizados en los mercados de Ciudad de México, Tijuana, Monterrey, Reynosa y Ciudad Juárez que se encuentran en proceso de construcción o de ser arrendados que podrían estar sujetos a nuestro derecho de preferencia en caso de que Prologis Inc. o sus Afiliadas enajenen dichas propiedades. Además, Prologis Inc. es propietario de terrenos con una superficie de 14.2 millones de pies cuadrados de ABR para el futuro desarrollo y nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir dichos inmuebles en el supuesto de que Prologis Inc. o sus Afiliadas decidan venderlos. Adicional a esta reserva territorial, FIBRA Prologis cuenta dentro de su portafolio con quince terrenos para expansión adyacente a algunos de sus edificios actuales, que estará en posibilidades de desarrollar según se requiera por el mercado. Además de este derecho de preferencia, Prologis Inc. nos ha otorgado el derecho exclusivo de adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo y remodelación) en México. Igualmente, consideramos que nuestra capacidad de emitir CBFIs Adicionales para financiar nuestras adquisiciones nos proporcionará una ventaja con respecto a ciertos posibles compradores privados.

La siguiente gráfica contiene cierta información relacionada con las reservas territoriales de Prologis por mercado al 31 de diciembre de 5 (millones de pies cuadrados):



Mercados en la Ciudad de México incluyen: Lerma, Tepotzotlán y Cuautitlán Izcalli

Mercados de Guadalajara incluyen: Querétaro y San Luis Potosí

Mercados de Reynosa incluyen: Matamoros

Mercados de Ciudad Juárez incluyen: Hermosillo

Al 31 de diciembre de 2025, Prologis Inc. tenía 3.4 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 38.7% (treinta y ocho punto siete por ciento) fue arrendado o pre-arrendado al cierre del año, por lo que creemos que fuentes de valor futuro para los inversionistas de nuestro fideicomiso pueden incluir: (i) nuestra habilidad de potencialmente adquirir estas propiedades, las cuales esperamos que sean ofrecidas a FIBRA Prologis en el futuro. Ante los posibles cambios en la política comercial, actualmente estamos dando prioridad a la flexibilidad en nuestro balance manteniendo la liquidez y un bajo nivel de apalancamiento sobre el uso de capital; y (ii) incrementos potenciales de pago de las rentas debido al incremento de la renta bajo los contratos de arrendamiento con rentas por debajo del valor de mercado, así como incrementos anuales de rentas de conformidad con nuestros contratos de arrendamiento existentes.

Propiedades

Tras las adquisiciones realizadas durante el año, nuestro portafolio de bienes raíces está integrado por 518 propiedades esto incluye 350 edificios en total destinados a la industria manufacturera y logística, los cuales están ubicados en seis mercados industriales y abarcan una ABR de 87.4 millones de pies cuadrados. Al 31 de diciembre de 2025, estos inmuebles estaban arrendados a un total de 350 clientes bajo 509 Contratos de Arrendamiento y su índice de ocupación ascendía 97.0% (noventa y siete por ciento) en términos de ABR. El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestros inmuebles.

PRESENCIA EN MERCADOS^(A)

97.0% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES

ABR
65.9 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA
Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

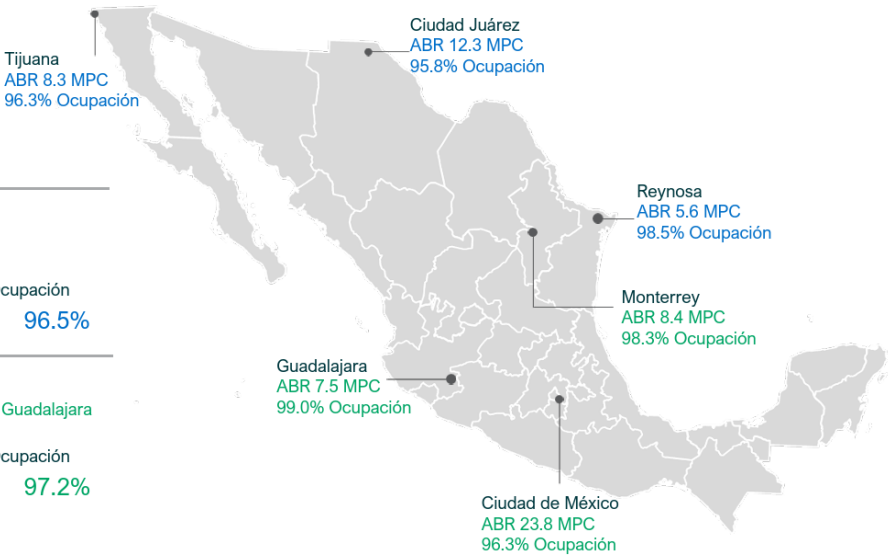
ABR
26.2 MPC

Ocupación
96.5%

MERCADOS DE CONSUMO
Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR
39.7 MPC

Ocupación
97.2%



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

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a nuestro Portafolio Actual al 31 de diciembre de 2025:

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Total	Pies Cuadrados				NOI del Cuarto Trimestre		Anualizado		% del Total		Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión	
			Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %										
			Pc.	US\$	Pc.	US\$	Pc.	US\$	Pc.	US\$	Pc.	US\$	Pc.	US\$	Total	% del Total
Mercados de Consumo																
Ciudad de México	104	23,827	27.4	96.3	98.9	823,909	44,627	3,378,861	188,208	39.5	147	8.20	67,233,344	3,745,007	40.0	
Monterrey	39	8,355	9.6	98.3	98.3	237,976	12,888	1,023,238	56,996	12.0	125	6.94	15,235,106	848,621	9.1	
Guadalajara	33	7,517	8.6	99.0	99.0	228,483	12,375	926,275	51,595	10.8	124	6.93	12,729,971	709,081	7.6	
Total mercados de Consumo	176	39,699	45.6	97.2	98.8	1,290,368	69,890	5,328,374	296,799	62.3	138	7.69	95,198,421	5,302,709	56.7	
Mercados de Manufactura																
Tijuana	60	8,207	9.5	96.3	96.3	281,282	15,235	1,145,083	63,783	13.3	143	7.97	18,038,973	1,004,800	10.7	
Reynosa	32	5,575	6.4	98.5	98.5	160,344	8,684	700,770	39,034	8.2	128	7.11	8,810,338	490,750	5.3	
Ciudad Juárez	82	12,320	14.2	95.8	95.8	330,932	17,925	1,382,437	77,004	16.2	117	6.52	18,329,808	1,021,000	10.9	
Total mercados de Manufactura	174	26,202	30.1	96.5	96.5	772,558	41,844	3,228,290	179,821	37.7	128	7.11	45,179,119	2,516,550	26.9	
Total Portafolio Operativo	350	65,901	75.7	97.0	97.9	2,062,926	111,734	8,556,664	476,620	100.0	134	7.46	140,377,540	7,819,259	83.6	
Propiedades de Inversión																
VAA Ciudad de México	1	197	0.2	100.0	100.0	6,044	336	-	-	-	-	-	608,600	33,900	0.4	
Otras propiedades de inversión ^(A)	8	60	0.1	100.0	100.0	480	26	-	-	-	-	-	104,916	5,844	0.1	
Otras propiedades de inversión ^(B)	157	20,852	24.0	94.3	94.3	491,025	26,596	-	-	-	-	-	25,863,362	1,440,631	15.4	
Patio intermodal	-	-	-	100.0	100.0	9,009	488	-	-	-	-	-	323,150	18,000	0.2	
Reserva de terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	252,057	14,040	0.2	
Terreno temporalmente arrendable para futuro desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165,166	9,200	0.1	
Total propiedades de inversión ^{(C) (D)}	516	87,010	100.0	-	-	2,569,484	139,180	-	-	-	-	-	167,694,791	9,340,874	100.0	
Activos disponibles para la venta ^(E)	2	439	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342,001	19,050	100.0	

- (A). Incluye siete propiedades de oficina ubicadas en Ciudad de México 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.
- (C). FIBRA Prologis tiene 12 acres de tierra de Monterrey con un área desarrollable estimada de 229,954 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2025.
- (D). FIBRA Terrafina tiene 212 acres de tierra en los mercados de Monterrey, Ciudad de México, Coahuila, Tijuana y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 3,376,143 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2025.

(E). Al 31 de diciembre de 2025, dos propiedades del mercado de Ciudad Juárez cumplieron con los criterios para ser clasificados como disponibles para la venta y fueron vendidos el 14 de enero de 2026.

Durante el ejercicio 2025, el Fideicomiso realizó las siguientes amortizaciones de los financiamientos que tiene contratados:

i. Transacciones en la deuda a largo plazo

en miles	Fecha	Denominación	Tasa de interés	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	02-Ene-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	\$ 4,272	\$ 206
Metropolitan Life Insurance Company	02-Ene-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,555	171
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	03-Feb-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	4,220	206
Metropolitan Life Insurance Company	03-Feb-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,513	172
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	03-Mar-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	4,248	207
Metropolitan Life Insurance Company	03-Mar-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,669	179
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	19-Mar-2025	Dólares estadounidenses	SOFR (4.53%) + 90 bps	999,225	50,000
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	25-Mar-2025	Dólares estadounidenses	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	627,504	31,200
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	01-Abr-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	4,234	207
Metropolitan Life Insurance Company	01-Abr-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,542	173
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	03-Abr-2025	Dólares estadounidenses	1 month SOFR (4.33%) + 99 bps	2,045,680	100,000
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	02-May-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	4,078	208
Metropolitan Life Insurance Company	02-May-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,456	176
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	23-May-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 125 bps	483,068	25,000
Citibank, N. A.	29-May-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 133 bps	3,331,208	171,708
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	29-May-2025	Dólares estadounidenses	SOFR (4.33%) + 80 bps	1,940,000	100,000
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	02-Jun-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	4,047	209
Metropolitan Life Insurance Company	02-Jun-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,445	178
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	20-Jun-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 125 bps	381,796	20,000
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	01-Jul-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	3,947	210
Metropolitan Life Insurance Company	02-Jul-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,335	178
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	31-Jul-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	939,800	50,000
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	31-Jul-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	1,409,700	75,000
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	31-Jul-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	1,409,700	75,000
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	01-Ago-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	3,954	210
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	01-Ago-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 110 bps	1,259,352	67,000
Metropolitan Life Insurance Company	06-Ago-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,309	176
Citibank, N. A.	13-Ago-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR(3.69%) + 133bps	9,283	500
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	02-Sep-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	3,938	211
Metropolitan Life Insurance Company	02-Sep-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,303	177
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	18-Sep-2025	Dólares estadounidenses	3 meses SOFR (4.34%) + 165 bps	3,665,140	200,000
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	18-Sep-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 125 bps	1,007,914	55,000
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	01-Oct-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	3,887	212
Metropolitan Life Insurance Company	01-Oct-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,300	180
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	03-Nov-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	3,953	213
Metropolitan Life Insurance Company	03-Nov-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,319	179
Citibank, N. A.	28-Nov-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR(3.69%) + 133bps	1,742,937	95,000
Prudential Insurance Company and MetropolitanLife Insurance Co. (The Pru-Met Loan)	01-Dic-2025	Dólares estadounidenses	4.67%	1,837,505	100,369
Metropolitan Life Insurance Company	02-Dic-2025	Dólares estadounidenses	5.17% promedio ponderada(*)	3,318	182
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	05-Dic-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (3.69%) + 125 bps	2,278,663	125,000
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	22-Dic-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (3.69%) + 125 bps	900,325	50,000
Total pagos				\$ 26,354,642	\$ 1,395,196

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

Durante el ejercicio 2025 el Fideicomiso obtuvo los siguientes préstamos:

en miles	Fecha	Denominación	Tasa de interés	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Citibank, N. A.	24-Ene-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.33%) + 133 bps	\$ 305,915	\$ 15,000
Citibank, N. A.	18-Mar-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.33%) + 133 bps	496,733	25,000
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	02-Abr-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 125 bps	2,035,870	100,000
Citibank, N. A.	29-Abr-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 133 bps	626,314	32,000
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	29-May-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 125 bps	5,820,000	300,000
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	31-Jul-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.24%) + 110 bps	5,018,532	267,000
Citibank, N. A.	8-Ago-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR (4.32%) + 133 bps	9,365	500
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	18-Sep-2025	Dólares estadounidenses	3 meses SOFR (4.24%) + 165 bps	4,581,425	250,000
Citibank, N. A.	10-Nov-2025	Dólares estadounidenses	1 mes SOFR(3.69%) + 133bps	1,757,500	95,000
Notas senior 2035	26-Nov-2025	Dólares estadounidenses	5.50%	9,118,730	494,755
Total préstamos				\$ 29,770,384	\$ 1,579,255

ii. Distribuciones

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025							
Fecha de decreto	Fecha de pago de dividendos	En efectivo		En CBFIs		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
29 de abril de 2025	13 de mayo de 2025	\$ 1,178.9	\$ 60.2	\$ -	\$ -	\$ 0.7342	\$ 0.0375
28 de julio de 2025	12 de agosto de 2025	1,117.2	60.2	-	-	0.6958	0.0375
26 de noviembre de 2025	11 de diciembre de 2025	1,110.2	60.2	2,590.4	140.5	2.3048	0.1250
Total Dividendos		\$ 3,406.3	\$ 180.6	\$ 2,590.4	\$ 140.5		

iii. Adquisiciones de propiedades de inversión

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de adquisición pagados	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Centro Industrial Juárez #1	8 dic 2025	Ciudad Juárez	214,195	\$ 436.7	\$ 24.0
Park Apodaca East, Building #16	8 dic 2025	Monterrey	161,619	373.9	20.6
Park Toluca III, Building #1	8 dic 2025	Ciudad de México	163,687	411.3	22.6
Adquisiciones			539,501	\$ 1,221.9	\$ 67.2

iv. Disposiciones de propiedades de inversión

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	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	24 mar 2025	Otros mercados	74,357	75.5	3.8
Disposiciones			127,920	\$ 174.9	\$ 8.7

v. Cuota por incentivo:

Fibra Prologis está obligado a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10.0% de los rendimientos totales acumulados de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, que se mide anualmente. Los CBFIs emitidos al Administrador están sujetos a un periodo de bloqueo de seis meses según lo establecido en el Contrato de Administración. La medición de rendimiento relacionada con la

tarifa de incentivo se basa en un período acumulativo. En 2025, FIBRA Prologis no registró un gasto por honorarios de incentivos.

vi. Oferta de derechos:

El 4 de mayo de 2023, FIBRAPL emitió 105,000,000 CBFIs adicionales a \$59.00 pesos mexicanos por certificado a través de un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs (la "Oferta Mexicana") y (b) una oferta internacional simultánea de CBFIs a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933, y sus modificaciones (la "Ley de Valores"), en operaciones exentas de registro en virtud de la misma (la "Oferta Internacional" y, junto con la Oferta Mexicana, la "Oferta Global").

El 6 de marzo de 2024, FIBRAPL emitió 120,000,000 de CBFIs a \$70.0 pesos mexicanos por certificado mediante un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs y (b) una oferta internacional concurrente de CBFIs a compradores institucionales calificados, según se definen en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en operaciones exentas de registro conforme a la misma. En relación con esta oferta, el 7 de marzo de 2024, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para adquirir 18,000,000 de CBFIs adicionales al mismo precio de oferta por CBFI. Los recursos obtenidos de la oferta de suscripción ascendieron a \$9,660.0 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión.

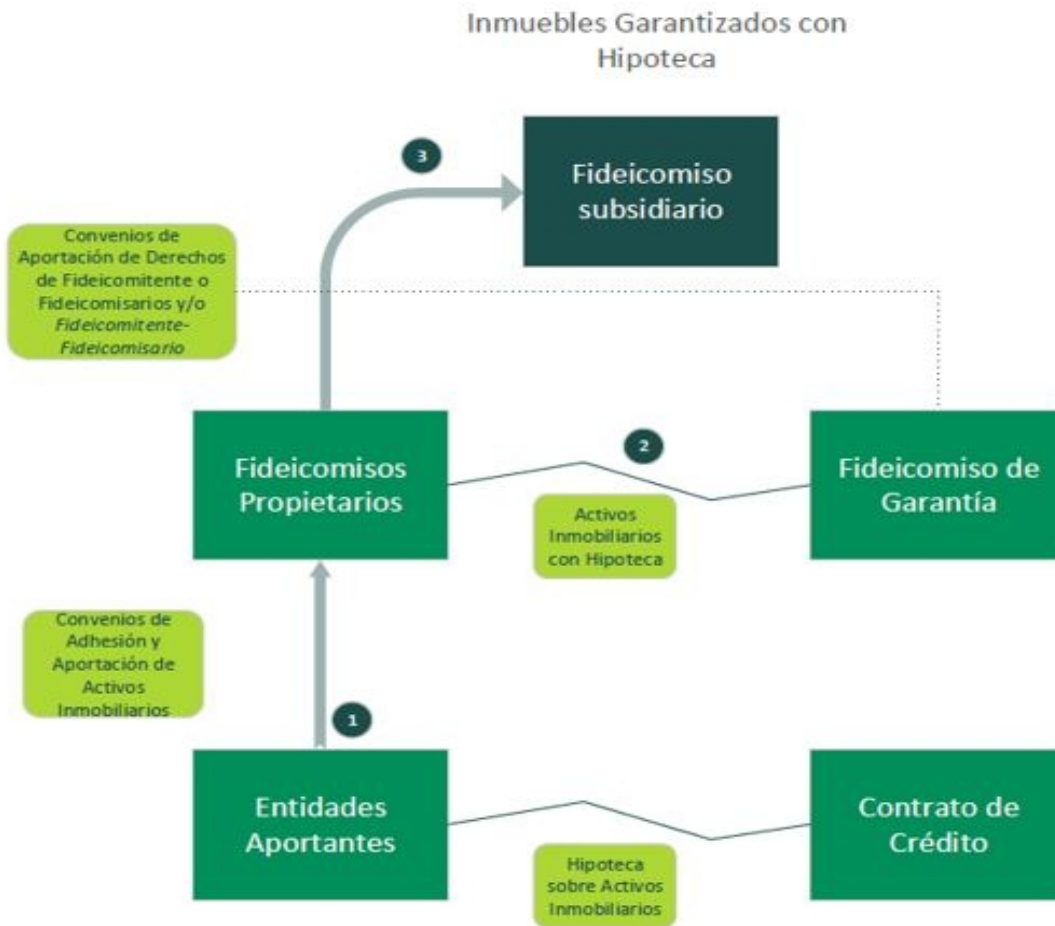
Estructura Organizacional

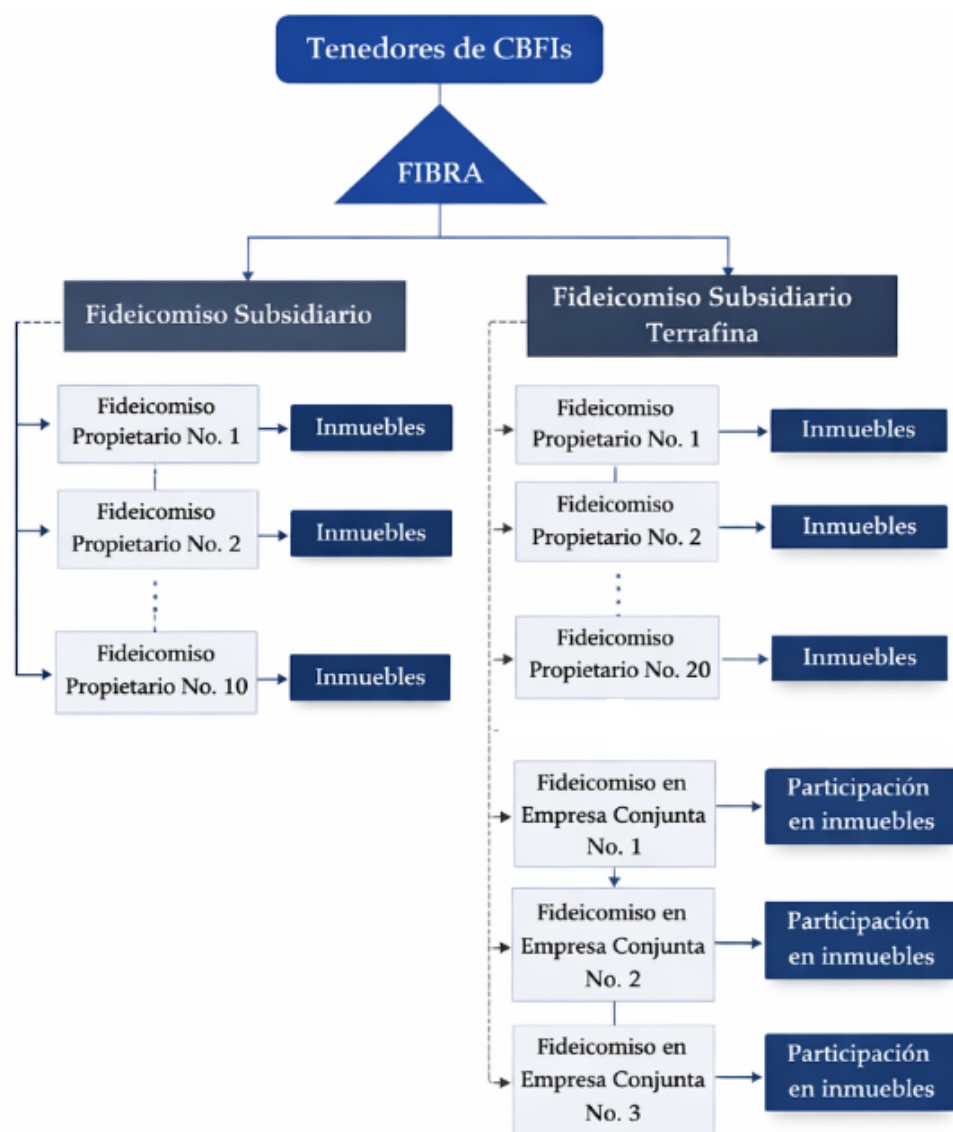
Los siguientes diagramas muestran las operaciones de aportación de los inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio Inicial al Fideicomiso, así como nuestra estructura organizacional:



Inmuebles sin gravamen







La estructura está compuesta por el Fideicomiso FIBRA y se compone del Fideicomiso Subsidiario , 10 Fideicomisos Propietarios y 2 Fideicomisos en Garantía, el cual es propietario de todos los derechos de las propiedades incluyendo ingresos por arrendamiento más el Fideicomiso Subsidiario Terrafina, con 20 Propietarios y 3 Fideicomisos en empresa conjunta.

FIBRA Prologis ha cumplido con el plan de negocios presentado a los Tenedores, mediante la adquisición de propiedades por US\$67.2 millones de dólares durante el año 2025. Mediante esta transacción seguimos alineando nuestra estrategia de inversión a largo plazo.

Pies cuadrados y moneda en miles	Ejercicio Completo 2025		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS			
Mercados de Consumo			
Ciudad de México	164	411,361	22,616
Monterrey	162	373,898	20,557
Guadalajara	-	-	-
Total Mercados de Consumo	326	785,259	43,173
Mercados de Manufactura			
Tijuana	-	-	-
Reynosa	-	-	-
Ciudad Juárez	214	436,674	24,010
Total Mercados de Manufactura	214	436,674	24,010
Total Adquisición de Edificios	540	1,221,933	67,183
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		7.2%	

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

Resumen de la Información Financiera

La información financiera al 31 de diciembre del 2025, 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas debe leerse en conjunto con la sección de comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación incluidos en este Reporte Anual.

Desde el 6 de agosto de 2024, el estado consolidado de posición financiera y el estado consolidado de resultados integrales incluye la consolidación de Terrafina (ver nota 4 de los estados financieros consolidados).

Estado consolidado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes efectivo	\$ 2,052,962	\$ 2,283,274	\$ 3,322,815
Cuentas por cobrar	683,915	500,218	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	661,302	1,105,754	678,406
Pagos anticipados	58,125	25,945	4,586
Opciones de tipo de cambio	3,791	30,889	2,409
Activos disponibles para la venta	342,001	-	-
	3,802,096	3,946,080	4,108,744
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	140,377,540	155,982,612	83,406,806
Otras propiedades de inversión	27,317,251	29,066,073	58,658
Inversiones a través del método de participación	3,433,186	3,623,727	-
Opciones de tipo de cambio	50,394	148,415	36,703
Otros activos	21,244	31,932	9,569
	171,199,615	188,852,759	83,511,736
Total activo	\$ 175,001,711	\$ 192,798,839	\$ 87,620,480
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 547,313	\$ 852,997	\$ 166,482
Rentas diferidas	54,604	74,738	49,451
Partes relacionadas	33,995	17,746	15,877
Porción circulante de la deuda	8,408,390	11,025,184	62,219
	9,044,302	11,970,665	294,029
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	36,525,101	36,397,332	15,473,071
Depósitos en garantía	932,145	980,619	378,360
	36,457,246	36,377,951	15,851,431
Total pasivo	45,501,548	48,348,616	16,145,460
Capital contable:			
Capital de los tenedores de CBFIs	68,508,671	67,172,474	38,885,136
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	60,913,163	72,803,187	32,589,884
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado	129,421,834	139,975,661	71,475,020
Intereses minoritarios	78,329	4,474,562	-
Total de capital contable	129,500,163	144,450,223	71,475,020
Total de pasivo y capital	\$ 175,001,711	\$ 192,798,839	\$ 87,620,480

Estado consolidado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI	Por el año terminado el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos	\$ 11,341,342	\$ 7,544,994	\$ 5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamientos	944,892	706,475	510,283
Otros ingresos por arrendamiento	173,276	180,758	95,002
	12,459,510	8,432,227	5,606,340
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento	(766,316)	(604,618)	(429,443)
Servicios públicos	(69,940)	(86,711)	(38,223)
Comisión por administración de propiedad	(325,352)	(186,103)	(155,975)
Impuesto predial	(285,673)	(174,772)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	(168,971)	(226,911)	(59,223)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,744,302	18,164,628	12,354,217
Comisión por administración de activos	(1,087,923)	(864,066)	(550,991)
Comisión por incentivos	-	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales	(195,988)	(228,452)	(78,768)
Ingresos por intereses	61,885	338,830	286,291
Costos financieros	(2,240,686)	(1,285,425)	(680,287)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta	-	-	(19,067)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	-	-	(25,919)
(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	(118,586)	126,035	(47,116)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(35,712)	(37,531)	(31,281)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	80,865	(114,449)	74,603
Otros gastos generales y administrativos, neto	6,859	(196,649)	(23,976)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	202,293	1,642,149	-
	(1,198,943)	15,549,563	9,425,616
Utilidad del ejercicio	11,260,567	23,981,790	15,031,956
Otra (pérdida) utilidad integral:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(18,237,968)	19,587,802	(8,712,882)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	917	913	846
	(18,237,051)	19,588,715	(8,712,036)
Resultado integral total del ejercicio	\$ (6,976,484)	\$ 43,570,505	\$ 6,319,920
Utilidad del ejercicio atribuible a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado	11,117,280	23,835,615	15,031,956
Intereses minoritarios	143,287	146,175	-
	11,260,567	23,981,790	15,031,956
Otros resultados integrales atribuibles a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado	(6,771,352)	43,121,549	6,319,920
Intereses minoritarios	(205,132)	448,956	-
Resultado integral total del ejercicio	\$ (6,976,484)	\$ 43,570,505	\$ 6,319,920
Utilidad por CBFI	\$ 6.91	\$ 17.20	\$ 13.63

FIBRA Prologis ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

Factores de riesgo:

Toda inversión en nuestros CBFIs representa un alto grado de riesgo. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, nuestros posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes riesgos antes de invertir en nuestros CBFIs. Si cualquiera de estos riesgos llegara a materializarse, nuestro desempeño financiero u operativo podría verse afectado en forma adversa y, por lo tanto, el precio de mercado de nuestros CBFIs podría disminuir y nuestros inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión. La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

Riesgos relacionados con nuestras actividades y operaciones

La mayoría de nuestras propiedades pertenecen al sector industrial Clase A y nuestras operaciones se verían afectadas en forma adversa si dicho sector experimentara una fase de desaceleración.

La mayor parte de nuestro portafolio de bienes raíces está y estimamos que seguirá estando integrado por inmuebles industriales Clase A. El desempeño de nuestro portafolio dependerá directamente del desempeño de las industrias logística y manufacturera, así como de la demanda de Instalaciones Industriales Clase A, que se encuentran fuera de nuestro Control. Cualquier contracción en la demanda de Instalaciones Industriales Clase A tales como las que integran nuestro portafolio, podría dar como resultado un aumento en los índices de desocupación y una disminución en las rentas, lo que a su vez provocaría una disminución en nuestros ingresos por arrendamiento y, en consecuencia, tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero. La concentración de nuestro portafolio en el sector industrial Clase A nos expone al riesgo de desacelere del mercado de propiedades industriales en mayor medida de lo que lo haría si estuviese diversificada entre otros segmentos del mercado inmobiliario.

Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país y, por lo tanto, la situación general de la economía y los acontecimientos ocurridos en dichas regiones pueden afectar nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros sucesos y acontecimientos que afectan a los mercados donde se ubican nuestras propiedades. Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país, principalmente en la Ciudad de México. Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Operativo en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey representaban 60.2% (sesenta punto dos por ciento) de nuestra ABR total; y las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Actual en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez representaban 39.8% (treinta y nueve punto ocho por ciento) de nuestra ABR total. Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a los posibles desaceleres en las economías locales, incluyendo el aumento del índice de desempleo y la disminución del ingreso disponible, la inestabilidad social y

delincuencia, los desastres naturales ocurridos en dichas zonas, las reformas legales y fiscales a nivel local y los cambios en la situación de los correspondientes mercados inmobiliarios. Además, cualquier contracción de la demanda de productos manufacturados para la exportación o para su consumo a nivel nacional podría afectarnos en forma adversa y significativa. En el supuesto de que la situación económica de nuestros principales mercados experimente otros cambios similares o desfavorables, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa.

De manera sustancial, la totalidad de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamiento de nuestras propiedades. Nuestros resultados se verían afectados adversamente si un número significativo de nuestros clientes, o cualquiera de nuestros principales clientes, retrasara el inicio de arrendamientos, se negará a extender o renovar contratos de arrendamiento al vencimiento, incumpliera con pagos de renta a su vencimiento, ejerciera derechos de terminación anticipada, cerrara sus negocios o se declarara en concurso mercantil o bancarrota. Cualquiera de estas acciones podría resultar en la terminación de un contrato de arrendamiento y la pérdida del ingreso por arrendamiento atribuible al contrato terminado. En caso de un número significativo de incumplimientos de arrendamiento y/o quiebras de arrendatarios, nuestros flujos de efectivo se verían afectados adversamente. En caso de que los contratos se renueven, o el espacio sea arrendado nuevamente, los términos de renovación o del nuevo arrendamiento (incluyendo el costo de renovaciones requeridas o concesiones a clientes) podrían ser menos favorables para nosotros que los términos vigentes, lo cual afectaría adversamente nuestros resultados operativos.

Todos nuestros ingresos se derivan de las rentas generadas por nuestras propiedades. Nuestros ingresos y nuestros recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de clientes o cualquiera de nuestros principales clientes prórroga la fecha de inicio de sus arrendamientos, decide no prorrogar o renovar su contrato tras el vencimiento del mismo, no paga oportunamente sus rentas, ejerce sus derechos de terminación, cierra su negocio o cae en insolvencia. Cualquiera de estos hechos podría resultar en la terminación del contrato de dicho cliente y la pérdida de los ingresos por arrendamiento relacionados por el mismo. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros diez principales clientes en términos de ABR ocupaban el 21.8% (veintiuno punto ocho por ciento) de nuestra ABR total y representaban el 23.0% (veintitrés por ciento) de nuestra Renta Base Anualizada. En la medida en que los negocios de un número considerable de nuestros clientes o de cualquiera de nuestros principales clientes experimenten un cambio adverso, su situación financiera podría debilitarse y ello podría dar lugar a la falta de pago oportuno de sus rentas o a un incumplimiento de su contrato de arrendamiento, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En el supuesto de que las autoridades judiciales se rehúsen a ejecutar o no den efectos plenos a las disposiciones contractuales que limitan los derechos de nuestros inquilinos para dar por terminados sus contratos, incluyendo el establecimiento de penas contractuales por terminación anticipada, nuestra capacidad para protegernos en contra de las pérdidas correspondientes podría verse limitada. Además, por disposición de ley nuestros clientes tienen derecho de exigir una reducción de su renta bajo ciertas circunstancias y ello podría dar lugar a que las autoridades judiciales nos ordenen reducir dicha renta o reembolsar la cantidad pagada en exceso.

De conformidad con las leyes de varias de las jurisdicciones donde se ubican nuestras propiedades, si alguno de nuestros clientes se ve impedido a ocupar su inmueble como resultado de caso fortuito o de fuerza mayor, dicho cliente tendrá derecho a una reducción parcial de su renta, o bien, a dejar de pagar su renta por completo en tanto subsista dicho impedimento, dependiendo del alcance de los daños. Si el impedimento subsistiere

durante un período prolongado, el inquilino tendría derecho a dar por terminado su contrato sin incurrir en responsabilidad o sanción alguna. A pesar de que contamos con cobertura de seguro contra riesgos e interrupción de actividades en todas nuestras propiedades, nuestros ingresos y los recursos disponibles para efectuar Distribuciones podrían verse negativamente afectados en el supuesto de que un número considerable de nuestros Contratos de Arrendamiento deje de generar pagos de rentas como resultado de hechos imprevistos.

Además, en el supuesto de que cualquiera de nuestros clientes sea declarado en concurso mercantil por un tribunal competente de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el mediador de dicho procedimiento podría optar por conservar en sus términos el contrato de arrendamiento correspondiente (otorgando al pago de rentas prioridad sobre los pagos adeudados al resto de los acreedores del inquilino) o dar por terminado dicho contrato. La declaración en concurso mercantil de cualquiera de nuestros clientes podría afectar o eliminar nuestra capacidad para cobrar las rentas vencidas y cualesquiera rentas futuras; y podría postergar la reposición del inmueble arrendado, afectando nuestra capacidad para volver a arrendar dicho inmueble. Aunque podríamos optar por entablar acciones judiciales u otros procedimientos legales en contra de los clientes que hayan incumplido con sus obligaciones de los Contratos de Arrendamiento para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestro inmueble, no podemos garantizar que recuperaríamos oportunamente la posesión de dicho inmueble o que lograríamos recuperar cantidad alguna a través de dichos procedimientos, incluyendo los costos y gastos en los que hayamos incurrido en relación con dichos litigios.

En el curso ordinario de nuestro negocio, podríamos estar sujetos a litigios de tiempo en tiempo. El resultado de dichos procedimientos podría afectar material y adversamente nuestro valor y podría continuar sin resolución durante períodos prolongados. Cualesquiera litigios podrían consumir cantidades sustanciales de nuestro tiempo y atención, y dicho tiempo y la asignación de estos recursos a dichos litigios podrían, en ocasiones, ser desproporcionados respecto de los montos en disputa, afectando a su vez adversamente nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones conforme a los CBFIs.

Nuestros contratos de financiamiento nos exigen cubrir el servicio de nuestra deuda, nos imponen costos de refinanciamiento y contienen disposiciones restrictivas por lo que respecta a nuestras operaciones, lo cual podrá afectar nuestras políticas operativas y en cuanto a Distribuciones, así como el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los contratos de financiamiento que celebremos en relación con nuestras propiedades, así como los contratos de financiamiento vigentes que asumimos como parte de las Operaciones de Formación, incluyen o podrán incluir líneas de crédito y otros tipos de deuda incurrida al nivel de nuestras propiedades, tales como créditos hipotecarios y contratos de garantía. Es posible que nos veamos obligados a destinar una parte sustancial de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, a cubrir los pagos de principal e intereses previstos en dichos contratos, lo cual reducirá el importe de los recursos disponibles para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs, para uso en relación con nuestras operaciones e inversiones en activos, para desarrollar futuras oportunidades de negocios, o para otros fines.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestra deuda era de \$44.0 mil millones de pesos equivalentes a USD\$2.4 mil millones. Además, tendremos la capacidad de disponer de USD\$600 millones adicionales de conformidad con nuestro Crédito Revolviente. Esta línea de crédito puede incrementarse a \$1,350 millones de dólares sujeto a la

aprobación de los acreedores. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Obligaciones y compromisos contractuales—Obligaciones con nuestros acreedores”.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado no tiene saldo insoluto y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era de \$126.2 millones de dólares estadounidenses (\$2,588.4 millones de pesos mexicanos). Estos devengan intereses a tasas variables y es posible que en el futuro celebremos contratos de crédito o incurramos en deuda que devengue intereses a tasas variables. Por lo tanto, los aumentos de las tasas de interés podrían dar lugar a un incremento en el monto de nuestros pagos de intereses a menos que logremos celebrar operaciones de cobertura eficaces con respecto a la totalidad de dicha deuda. En el supuesto de que nos veamos en la necesidad de refinanciar nuestra deuda vigente durante épocas de aumento de las tasas de interés, contracción del mercado crediticio o inestabilidad en los mercados financieros, podríamos vernos en la imposibilidad de refinanciar nuestra deuda o vernos obligados a refinanciarla a tasas de interés más altas o en términos menos atractivos, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros. “Ver sección “Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso - Riesgos de Tasas de Interés, para mayores detalles sobre nuestra exposición a tasas de interés variables.”

El Crédito Revolvente y todos los contratos de crédito que celebremos podrán imponernos obligaciones de hacer y no hacer acostumbradas en este tipo de operaciones, que entre otras cosas pueden limitar nuestra capacidad para: (i) adquirir o vender activos o líneas de negocios; (ii) incurrir en deuda adicional; (iii) efectuar inversiones en activos; (iv) constituir gravámenes sobre nuestros activos; (v) efectuar inversiones o adquisiciones; (vi) celebrar operaciones que den como resultado un cambio de control; o (vii) efectuar distribuciones sin el consentimiento de nuestros acreedores. Además, de conformidad con algunos de nuestros contratos de crédito, en el supuesto de que nuestro Administrador renuncie o sea removido de conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Administración y no logremos encontrar a un administrador sustituto que sea aprobado por los acreedores de dichos créditos (quienes no podrán negar o demorarse en otorgar su consentimiento sin causa justificada), o si nuestro Administrador deja de ser un Administrador aprobado conforme dichos créditos (causando un “cambio de control”) entonces los acreedores de dichos créditos tendrán derecho de declararnos en incumplimiento. Por otra parte, algunos de nuestros contratos de crédito exigen que el acreditado mantenga una razón crédito/valor máximo, un capital total mínimo, una razón de cobertura del servicio la deuda mínima y un índice mínimo de ocupación de los inmuebles que integran nuestro portafolio. El Crédito Revolvente también nos obligará a mantener ciertas razones y a cumplir con ciertas pruebas financieras. Véase la sección “4. Información Financiera – (d) Informe de Créditos Relevantes– Crédito Revolvente”. La falta de observancia de cualquiera de estos compromisos, incluyendo las razones de cobertura financiera, podría constituir una causal de incumplimiento o dar lugar al vencimiento de toda o parte de la deuda relacionada con nuestras propiedades en un momento en el que no podamos obtener financiamiento para pagar dicha deuda en términos atractivos o en lo absoluto, lo cual podría tener un efecto materia adverso en nosotros.

El éxito de nuestras actividades de inversión se verá afectado por las condiciones económicas y de mercado en general. En particular, nuestras actividades de inversión se verán impactadas por el efecto sistémico de la inflación, la disponibilidad y el costo del crédito, las caídas en el mercado inmobiliario y cuestiones geopolíticas. Existen preocupaciones respecto del impacto sistémico de eventos económicos globales y nacionales, que van desde conflictos geopolíticos que pueden contribuir a una mayor volatilidad en los

mercados y a expectativas inciertas para la economía global, hasta incrementos en las tasas de interés en los Estados Unidos, los cuales pueden reducir la disponibilidad de financiamiento. En la medida en que exista inestabilidad en los mercados financieros, ello tiene el potencial de afectar de manera material el valor de nuestras propiedades, la disponibilidad o los términos del financiamiento que tengamos o que preveamos utilizar, nuestra capacidad para realizar pagos de principal e intereses o para refinanciar cualquier deuda vigente a su vencimiento, así como la capacidad de nuestros clientes para celebrar nuevos contratos de arrendamiento o cumplir con los pagos de renta bajo contratos existentes. Cualquier disrupción adicional, continua o recurrente en los mercados de capital y crédito podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo.

En el supuesto de que no contemos con efectivo suficiente derivado de nuestras operaciones para continuar operando nuestro negocio de manera ordinaria, podríamos vernos en la necesidad de buscar alternativas para incrementar nuestra liquidez. Dichas alternativas podrían incluir, sin limitarse a ello, la desinversión de propiedades, independientemente de que cumplan o no con nuestros objetivos estratégicos de largo plazo, en términos menos favorables; la emisión de capital o la contratación de deuda; la celebración de contratos de arrendamiento con nuestros clientes a tasas de renta menores o en términos menos favorables; o la renovación de contratos de arrendamiento con clientes existentes sin incrementos en las rentas al momento de su vencimiento. No puede asegurarse, sin embargo, que dichas alternativas para incrementar nuestra liquidez estén disponibles. Adicionalmente, la adopción de tales medidas podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera.

Es posible que nuestras estrategias de cobertura no logren mitigar los riesgos relacionados con las tasas de interés y podrían reducir el rendimiento total de las inversiones efectuadas por nuestros inversionistas.

Es posible que decidamos utilizar instrumentos financieros derivados para protegernos en ciertas medidas contra las fluctuaciones en las tasas de interés, aunque no existe operación con instrumentos derivados que nos proteja por completo. Los instrumentos de cobertura conllevan riesgos tales como la posibilidad de que nuestras contrapartes en estas operaciones no cumplan con sus obligaciones o de que los instrumentos que adquiramos no sean eficaces para reducir nuestra exposición a los riesgos relacionados con las variaciones de las tasas de interés. Además, la naturaleza de estas operaciones y el momento en que las celebremos pueden influenciar la eficacia de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias mal diseñadas y las operaciones celebradas en forma indebida podrían tener el efecto opuesto e incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura conllevan costos relacionados con las operaciones celebradas y otros gastos.

No podemos garantizar que nuestra estrategia de cobertura y los instrumentos derivados que utilicemos, contrarrestarán de manera eficaz el riesgo relacionado con la volatilidad de las tasas de interés, o que las operaciones de cobertura que celebremos no nos acarrearán pérdidas que puedan reducir el rendimiento recibido por nuestros inversionistas.

Los términos de nuestros contratos de crédito y demás endeudamiento pueden exigir que cumplamos con diversos convenios financieros y de otra naturaleza, de carácter habitual, tales como mantener índices de cobertura de servicio de la deuda y de apalancamiento, así como mantener coberturas de seguros. Estos convenios pueden limitar la flexibilidad de nuestras operaciones, y el incumplimiento de dichos convenios

podría dar lugar a un incumplimiento conforme al contrato de deuda aplicable, incluso si hemos cumplido con nuestras obligaciones de pago. Ciertos de nuestros créditos garantizados se encuentran respaldados mediante garantías cruzadas (*cross-collateralized*) sobre múltiples propiedades. En caso de incumplimiento de cualquiera de dichos créditos, podríamos vernos obligados a pagar dicho endeudamiento, junto con los cargos aplicables por prepago, para evitar la ejecución de garantías respecto de todas las propiedades comprendidas en el conjunto correspondiente de garantías cruzadas. La ejecución de garantías sobre las propiedades, o nuestra incapacidad para refinanciar nuestros créditos en términos favorables, podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo y nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones conforme a las notas. Asimismo, en ocasiones, si nuestras subsidiarias que sean acreditadas bajo créditos hipotecarios con garantías cruzadas no mantienen ciertos mínimos de flujo de efectivo o un índice de cobertura de servicio de la deuda, el efectivo generado por dichas subsidiarias se verá restringido y no estará disponible para su uso en nuestras operaciones. Adicionalmente, los términos de nuestros contratos de crédito y demás endeudamiento pueden contener ciertas disposiciones de incumplimiento cruzado (*cross-default*), las cuales se activarían en el supuesto de que otro endeudamiento material se encuentre en incumplimiento. Dichas disposiciones de incumplimiento cruzado podrían requerir que paguemos o reestructuremos el endeudamiento bajo dichos contratos de crédito, además de cualquier hipoteca u otra deuda que se encuentre en incumplimiento, lo que podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo.

Estamos sujetos a los riesgos normalmente asociados con el financiamiento mediante deuda, incluyendo el riesgo de que nuestros flujos de efectivo sean insuficientes para cumplir con los pagos requeridos de principal e intereses. No puede asegurarse que podamos refinanciar cualquier endeudamiento que venza, que dicho refinanciamiento se realice en términos tan favorables como los del endeudamiento que vence, o que podamos obtener recursos mediante la venta de activos o la obtención de capital para cumplir con los pagos requeridos. En caso de no poder refinanciar nuestro endeudamiento al vencimiento o cumplir con nuestras obligaciones de pago, el monto de nuestro flujo de efectivo distribuible y nuestra situación financiera se verían afectados adversamente y, si la deuda vencida se encuentra garantizada, el acreedor podría ejecutar la garantía correspondiente. Parte de nuestro endeudamiento devenga intereses a tasa variable, por lo que incrementos en las tasas de interés aumentarían nuestro gasto financiero bajo dichos contratos.

Es posible que recurramos a fuentes de financiamiento externas para cubrir nuestras futuras necesidades de capital de trabajo; y si llegásemos a experimentar problemas para obtener financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de concretar las adquisiciones necesarias para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir el desarrollo o la remodelación de proyectos, para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento, o para efectuar inversiones en activos.

A fin de calificar como FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley del ISR, el Emisor estará obligado, entre otras cosas, a distribuir anualmente, y a más tardar el 15 de marzo, a los tenedores de sus CBFIs al menos el 95% del resultado fiscal neto del ejercicio fiscal inmediato anterior. De conformidad con la Ley del ISR, el resultado fiscal neto de un ejercicio se calcula como el resultado fiscal del ejercicio reducido por las deducciones aplicables autorizadas conforme a la Ley del ISR. Debido a este requisito de distribución, el Emisor no espera estar en posibilidad de fondear, con efectivo retenido de sus operaciones, necesidades futuras de capital, incluyendo capital necesario para realizar adquisiciones, completar proyectos de desarrollo o re-desarrollo y cumplir o refinanciar obligaciones al vencimiento. Adicionalmente, los recursos retenidos de

las operaciones del Emisor podrían ser insuficientes para cubrir los costos asociados con gastos de capital necesarios para el adecuado funcionamiento y operación de sus propiedades, o para subsanar deficiencias en la condición de los edificios. Asimismo, el Emisor no anticipa mantener reservas permanentes de capital de trabajo. En consecuencia, el Emisor podría depender de fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento mediante deuda y capital, para cubrir necesidades futuras de capital. Las tasas de interés y términos generales disponibles para financiamientos en México frecuentemente no son competitivas frente a los de países como los Estados Unidos. Adicionalmente, una desaceleración económica global podría resultar en un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada de financiamiento, mayores costos y volatilidad significativa. Si el Emisor no puede obtener el capital requerido en términos satisfactorios o en absoluto, podría no estar en posibilidad de realizar las inversiones necesarias para expandir su negocio, completar proyectos de desarrollo o re-desarrollo, realizar gastos de capital y mejoras, o cumplir con sus obligaciones y compromisos conforme vencen. El acceso del Emisor a capital dependerá de diversos factores sobre los cuales tendrá poco o nulo control, incluyendo condiciones generales de mercado, la percepción del mercado respecto de sus utilidades actuales y potenciales futuras y distribuciones de efectivo, así como el precio de mercado de nuestros CBFIs. El Emisor podría no estar en posibilidad de aprovechar oportunidades atractivas de inversión para crecimiento si no puede acceder a los mercados de capital de manera oportuna y en términos favorables.

Históricamente hemos incurrido en endeudamiento significativo con terceros para apalancar el portafolio con el objetivo de incrementar rendimientos. Hemos dependido de nuestra capacidad para generar rendimientos por arrendamiento superiores a los costos de financiamiento para que las adquisiciones apalancadas resulten rentables. Incrementos en las tasas de interés probablemente tendrían un efecto adverso material en el portafolio, y no puede asegurarse que dichas tasas no aumenten en el futuro. Los incrementos en las tasas de interés podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación y nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones conforme a los términos de los CBFIs. Adicionalmente, podríamos celebrar contratos de swaps de tasas de interés u otros arreglos con el fin de preservar el rendimiento de una inversión en particular. Dichas transacciones conllevan riesgos específicos, incluyendo el posible incumplimiento de la contraparte. Si bien estas transacciones pueden reducir nuestra exposición a disminuciones en el valor de las inversiones, los costos asociados podrían reducir los rendimientos que de otro modo hubiéramos obtenido de no haberlas celebrado. Si no lográsemos obtener el capital que necesitamos, podríamos vernos en la imposibilidad de efectuar las inversiones que necesitamos para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir en desarrollo o la remodelación de proyectos, o para cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento, ya sea sin incurrir en costos adicionales o en lo absoluto. Nuestro acceso a fuentes de capital dependerá de muchos factores sobre los que tenemos un control limitado o que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuando a nuestros ingresos y nuestra capacidad de pago de Distribuciones tanto en el presente como en el futuro, y el precio de mercado de nuestros CBFIs. Si no lográramos obtener acceso a los mercados de capitales en forma oportuna o en términos favorables, podríamos vernos en la imposibilidad de aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presenten en el mercado.

Como FIBRA mexicana listada en bolsa, incurrimos en gastos legales, contables y de otra naturaleza significativos, incluyendo costos asociados con obligaciones de reporte de entidad pública y con requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos conforme a leyes y regulaciones de valores. Continuamente desarrollamos y mejoramos una plataforma contable integrada para los activos que integran nuestro patrimonio. Si no logramos implementar controles empresariales adecuados a nivel general, nuestros

resultados de operación podrían verse afectados o podríamos incumplir con nuestras obligaciones de reporte. Adicionalmente, si identificamos deficiencias significativas o debilidades materiales en nuestro control interno sobre información financiera que no podamos remediar oportunamente, o si no logramos obtener una opinión sin salvedades de nuestra firma independiente de contadores públicos respecto de nuestro control interno sobre información financiera, podríamos quedar sujetos a la cancelación de listado en la Bolsa Mexicana de Valores, a una investigación por parte de la CNBV y a sanciones civiles o penales. Deficiencias, incluyendo cualesquiera debilidades materiales, en nuestro control interno sobre información financiera que pudieran ocurrir en el futuro podrían resultar en errores en nuestros estados financieros que requieran su reexpresión, ocasionar que incumplamos obligaciones de reporte y causar que los tenedores de los CBFIs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada o, de otro modo, afectar material y adversamente nuestro negocio, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

Es posible que los lineamientos de apalancamiento y el índice de cobertura de servicio de deuda requerida conforme a la Circular Única de Emisoras afecten adversamente nuestra capacidad de incurrir en endeudamiento adicional.

La Circular Única de Emisoras nos obliga a cumplir con un requerimiento de liquidez de largo plazo al momento de asumir cualquier Endeudamiento. El límite de apalancamiento establecido para FIBRA Prologis y aprobado en la Asamblea de Tenedores es un porcentaje máximo de endeudamiento de 50% (cincuenta por ciento). El índice de servicio de cobertura de deuda mínimo establecido actualmente es un índice de servicio de cobertura de deuda de 1.0x. Al 31 de diciembre de 2025, el nivel de endeudamiento de FIBRA Prologis se ubicaba en un 25.1% (veinticinco punto uno por ciento). Por otra parte, al 31 de diciembre de 2025, el índice de cobertura de servicio de deuda es de 3.9 veces, estando en cumplimiento con lo estipulado en la legislación aplicable. En estos momentos estamos en pleno cumplimiento conforme a los cálculos establecidos en la Circular Única de Emisoras. Los cálculos se realizaron de acuerdo con la siguiente metodología:

1. Metodología de cálculo del nivel de endeudamiento

Donde:

Financiamientos: Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Al valor de los certificados bursátiles en circulación emitidos por la emisora, con cargo al patrimonio fideicomitado, distintos de los títulos fiduciarios a que alude el artículo 7o., fracción II, inciso c) de la Circular Única de Emisoras.

Activos totales: A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a las Normas de Contabilidad NIIF que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”.

2. Metodología de cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

Donde:

ICDt = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVAt = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UOt = Utilidad Operativa estimada después del pago de dividendos para el trimestre t.

LR0 = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

It = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

Pt = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Kt = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

Dt = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del ICD deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de distribución de dividendos y de operación seguidas por la emisora en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board” aplicables a la emisora.

Cumpliremos con los requerimientos de la CNBV establecidos en la Circular Única de Emisoras. Sin embargo, dichos requerimientos de la Circular Única de Emisoras podrían impedir que incurramos en endeudamiento adicional, lo cual podría restringir nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio a través de adquisiciones o financiarnos de cualquier otra manera. En caso de que no seamos capaces de aumentar nuestro apalancamiento bajo la nueva regulación, podríamos vernos en la necesidad de emitir CBFIs adicionales, lo cual diluiría la participación de nuestros Tenedores existentes o vender algunos activos para pagar deuda y reducir el nivel de apalancamiento.

En caso de que se exceda nivel máximo de endeudamiento y/o no se cumpla con el índice mínimo de cobertura de servicio de deuda nos veríamos imposibilitados para continuar asumiendo Endeudamientos lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestra capacidad para realizar Inversiones adicionales, en tanto no se cumpla nuevamente con dichos lineamientos. De igual modo, estas restricciones no podrán ser renunciadas por nuestro Comité Técnico y si incurriéremos en un incumplimiento al respecto el Administrador estará requerido a someter a discusión de la Asamblea de Tenedores un reporte detallado de cualquier incumplimiento a los límites de apalancamiento o índice de cobertura del servicio de deuda mínimo, así como un plan correctivo que deberá establecer las medidas que se deberán tomar para cumplir con dichos requerimientos. Dicho reporte y plan correctivo requiere la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Las métricas anteriores no están definidas por las Normas de Contabilidad NIIF.

Nuestras calificaciones crediticias se basan en nuestro desempeño operativo, liquidez e índices de apalancamiento, nuestra posición financiera general y otros factores utilizados por las agencias calificadoras en sus análisis. Nuestras calificaciones crediticias pueden afectar el monto de capital al que podemos acceder, así como los términos y el precio de cualquier deuda que podamos contratar. No puede asegurarse que podamos mantener nuestras calificaciones crediticias actuales y, en caso de que nuestras calificaciones se reduzcan, probablemente incurriríamos en mayores costos de endeudamiento y podríamos enfrentar dificultades para obtener financiamiento adicional. Asimismo, una reducción en nuestras calificaciones crediticias podría detonar incrementos de costo bajo nuestras líneas de crédito vigentes y futuras y demás instrumentos de deuda. Cambios adversos en nuestras calificaciones crediticias podrían afectar negativamente nuestro refinanciamiento y otras actividades en los mercados de capital, nuestra capacidad para administrar vencimientos de deuda, nuestro crecimiento futuro, nuestra situación financiera y nuestras actividades de desarrollo y adquisición.

Competimos con otros propietarios, operadores y desarrolladores de bienes inmuebles, algunos de los cuales son propietarios de inmuebles similares a nuestras propiedades en los mismos submercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestras propiedades compiten con base en una amplia variedad de factores, incluyendo ubicación, antigüedad, funcionalidad, calidad de construcción, mantenimiento y diseño. Si nuestros competidores venden activos similares a los activos que pretendemos desinvertir en los mismos mercados y/o a valuaciones por debajo de nuestras valuaciones para activos comparables, podríamos no ser capaces de desinvertir nuestros activos a precios favorables o en términos favorables, o incluso no lograr desinvertirlos. Adicionalmente, si nuestros competidores ofrecen espacios a tasas de renta por debajo de las tasas de mercado vigentes o por debajo de las tasas que actualmente cobramos a nuestros clientes, podríamos perder clientes potenciales y podríamos enfrentar presión para reducir nuestras tasas de renta por debajo de las que actualmente cobramos, a fin de retener clientes cuando venzan sus contratos de arrendamiento. En consecuencia, nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo podrían verse afectados materialmente y de manera adversa.

Nuestros activos inmobiliarios no son tan líquidos como ciertos otros tipos de activos. Esta falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cambios en condiciones económicas u otras condiciones. Una propiedad que presente vacancia, ya sea por el incumplimiento continuo de un cliente bajo su contrato de arrendamiento, por el vencimiento de alguno de nuestros contratos de arrendamiento o por cualquier otra razón, podría ser difícil de enajenar y/o re-arrendar. Asimismo, el valor de reventa de una

propiedad podría verse disminuido debido a que el valor de mercado de una propiedad en particular dependerá principalmente del valor de los contratos de arrendamiento de dicha propiedad.

Al 31 de diciembre de 2025, 97.0% (noventa y siete por ciento) (en términos de ABR) de las propiedades integrantes del Portafolio Actual se encontraban ocupadas y los Contratos de Arrendamiento de las mismas tenían una vigencia restante promedio de 36.3 meses. Al 31 de diciembre de 2025, los Contratos de Arrendamiento con vencimientos en 2026 y en 2027 representaban el 18.8% (dieciocho punto ocho por ciento) y el 12.4% (doce punto cuatro por ciento) de nuestra RNE total, respectivamente. No podemos garantizar que lograremos renovar la totalidad de dichos contratos o volver a arrendar nuestras propiedades a precios iguales o superiores a los actuales, o que no nos veremos obligados a ofrecer reducciones de rentas, a efectuar mejoras para nuestros inquilinos o a otorgarles derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables, a fin de atraer nuevos clientes o conservar a nuestros clientes actuales. Además, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, en el futuro podríamos adquirir propiedades ya desarrolladas adicionales; y no podemos garantizar que lograremos adquirir y mantener clientes para dichas propiedades en términos favorables o en lo absoluto.

Existen varios factores que podrían provocar una disminución en las rentas que cobramos a nuestros clientes, incluyendo las presiones para ofrecer precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica a nivel global; y nuestra capacidad para mantener nuestros precios actuales o incrementarlos en el futuro podría ser limitada. Los precios de las rentas previstas en los contratos que se encuentran próximos a vencer, pueden ser más altos que los que logremos establecer en nuestros nuevos contratos; y también podríamos vernos obligados a ofrecer mayores concesiones que las ofrecidas anteriormente. En la medida en que nuestras propiedades o partes de las mismas permanezcan desocupadas por largos períodos, podríamos percibir rentas más bajas o no percibir rentas en relación con dichas propiedades. Además, el precio de venta de una propiedad podría verse afectado debido a que el valor de mercado de un determinado inmueble depende en gran medida del valor de los Contratos de Arrendamiento de dicha propiedad.

Si un arrendatario se encuentra en mora respecto de pagos de renta y se rehúsa a desocupar la propiedad, tendremos que iniciar una demanda de evicción en contra del arrendatario. En México, no existen remedios de “autotutela” disponibles para el arrendador, y el arrendador únicamente puede recuperar la posesión del inmueble arrendado después de obtener una sentencia firme y definitiva (final y no apelable) emitida por un tribunal competente. Dependiendo de las defensas que haga valer el arrendatario y de los recursos que interponga, la duración del procedimiento de desalojo varía de entidad federativa a entidad federativa en México y puede extenderse por varios meses o por más de un año. Otros factores, tales como huelgas laborales, también podrían limitar o retrasar significativamente nuestra capacidad para recuperar la posesión de una propiedad en particular. La falta de recuperación oportuna de la posesión de un número significativo de propiedades podría afectar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación, como resultado de nuestra incapacidad para arrendar dichas propiedades a nuevos arrendatarios.

Nuestra capacidad para lograr ingresos por arrendamiento rentables y crecimiento de activos depende en gran medida de nuestra habilidad para identificar y adquirir propiedades y retener clientes en términos favorables. Los inversionistas no podrán evaluar previamente la forma en que invertimos nuestro capital ni los méritos económicos de las inversiones que eventualmente adquiramos antes de tomar una decisión de inversión respecto de los CBFIs. La adquisición de propiedades conlleva riesgos, incluyendo el riesgo de que la

propiedad adquirida no se desempeñe conforme a lo previsto y el riesgo de que los costos reales de rehabilitación, reposicionamiento, renovación y mejoras identificados durante la debida diligencia previa a la adquisición excedan las estimaciones. Existe, y se espera que continúe existiendo, una competencia significativa por oportunidades de inversión que cumplan con nuestros criterios de inversión, así como riesgos asociados con la obtención de financiamiento para actividades de adquisición, en caso de ser necesario. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos favorables e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta, entre otros, a los siguientes riesgos:

- que no logremos identificar propiedades que cumplan con nuestros objetivos de inversión o que no tengamos éxito en adquirirlas;
- que la competencia de otros posibles adquirentes incremente significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- que no logremos generar suficiente efectivo de las operaciones, o que no podamos obtener el financiamiento de deuda o capital necesario para consumir una adquisición, o que dicho financiamiento, de obtenerse, no sea en términos satisfactorios;
- que los contratos de adquisición de propiedades estén sujetos a condiciones de cierre habituales, incluyendo la conclusión satisfactoria de procesos de debida diligencia, y que incurramos en gastos significativos de tiempo y dinero respecto de adquisiciones que finalmente no se concreten; y
- que nuestras estimaciones de costos para llevar una propiedad adquirida a estándares de mercado resulten inexactas.

Si no logramos completar adquisiciones de propiedades en términos favorables, o si no logramos operar las propiedades adquiridas conforme a nuestros objetivos o expectativas, nuestro desempeño financiero podría verse afectado de manera material y adversa.

Es posible que no logremos ampliar nuestras operaciones a nuevos mercados, lo cual podría afectar en forma adversa los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si se nos presenta la oportunidad, podríamos explorar la adquisición de propiedades en nuevos mercados dentro de México. Todos los riesgos relativos a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales son igualmente aplicables a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades ubicadas en nuevos mercados. Además de estos riesgos, es posible que no poseamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a la dinámica y las condiciones de cualquier mercado en el que pretendamos incursionar, lo cual podría afectar nuestra capacidad para incursionar y operar en dicho mercado. Cabe la posibilidad de que no logremos obtener los rendimientos deseados sobre nuestras inversiones en estos nuevos mercados. Si no logramos incursionar exitosamente en nuevos mercados, nuestro desempeño operativo podría verse adversamente afectado.

Dependemos de nuestra relación con Prologis Inc.

Nuestra relación con Prologis Inc. es importante para nuestro negocio. Entre otros riesgos creemos que tendremos beneficios y dependeremos en cierta medida de nuestra posición como Afiliada de Prologis Inc. para acceder a experiencia en la industria, conocimiento del mercado, una red de relaciones con clientes, personal altamente calificado y oportunidades potenciales de inversión o asesoría. En consecuencia, si el

apoyo de Prologis resulta insuficiente para permitirnos alcanzar nuestros objetivos estratégicos y de negocio, nuestro desempeño financiero podría verse afectado de manera material y adversa.

Prologis y otros fondos administrados por Prologis podrían tener objetivos y políticas de inversión comparables a los nuestros y podrían competir con nosotros. En particular, nuestras instalaciones logísticas podrían enfrentar competencia de otras instalaciones logísticas desarrolladas o re-desarrolladas por Prologis, ya sea existentes actualmente o desarrolladas en el futuro, en propiedades colindantes o en los mismos mercados que nuestras instalaciones logísticas. La competencia con instalaciones logísticas desarrolladas por Prologis que no sean de nuestra propiedad podría tener un efecto adverso material en nuestros ingresos por arrendamiento respecto de cualquier instalación logística afectada.

Podría suceder que no lográramos identificar todos los defectos importantes u otras deficiencias relacionadas con nuestras propiedades o con cualesquiera propiedades que adquiramos en el futuro y, por lo tanto, podríamos vernos expuestos a pasivos desconocidos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

Tenemos la intención de efectuar adquisiciones futuras y las mismas podrían exponernos a pasivos que desconozcamos. Aunque consideramos que las auditorías preliminares que llevamos a cabo son razonables, no podemos garantizar que nuestras auditorías, estudios e inspecciones descubrirán todos los defectos o deficiencias de las propiedades correspondientes, incluyendo por lo que respecta a sus títulos de propiedad y a la existencia de contaminación ambiental o sustancias peligrosas en las mismas. Además, como parte de las Operaciones de Formación, las Entidades Aportantes únicamente efectuaron declaraciones y otorgado garantías limitadas con respecto a las propiedades, y dichas declaraciones y garantías únicamente estarán vigentes durante ciertos plazos. Además, sujeto a ciertos deducibles, límites mínimos y límites máximos, las Entidades Aportantes se han obligado a indemnizarnos en caso de que dichas declaraciones resulten incorrectas. Dada la posibilidad de que no logremos identificar muchos defectos y pasivos durante la vigencia de dichas declaraciones y garantías, incluyendo posibles responsabilidades en materia ambiental, podríamos perder nuestros recursos en contra de los propietarios originales en caso de que posteriormente surjan defectos, responsabilidades y/o pasivos.

Los defectos y las deficiencias de carácter desconocido pueden incluir defectos en el título de propiedad, conflictos con respecto a dicho título, gravámenes, servidumbres y otras afectaciones. Las responsabilidades y los pasivos de carácter desconocido pueden incluir obligaciones de limpieza o remediación de condiciones ambientales no reveladas, demandas interpuestas por clientes, proveedores u otras personas que hayan tenido tratos con las entidades correspondientes con anterioridad a la Fecha de Adquisición, obligaciones fiscales, problemas laborales y pasivos devengados, pero no pagados, incurridos en el curso habitual de los negocios o por cualquier otro motivo. Si dichos defectos, deficiencias, responsabilidades y pasivos son de una magnitud considerable ya sea en lo individual o en su conjunto, podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. Además, es posible que en el futuro adquiramos propiedades que tengan obligaciones de deuda y podríamos vernos en la necesidad de pagar dicha deuda, obtener nuevos créditos para cumplir con el servicio de nuestra deuda, o refinanciar la deuda correspondiente a dichas propiedades. Podría darse el caso de que no contemos con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones relacionadas con dichas deudas y que no podamos pagar las deudas relacionadas con dichas propiedades, lo cual podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Es posible que no tengamos éxito en la venta de propiedades a terceros.

Las inversiones en inmuebles son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esta falta de liquidez podría limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante los cambios en la situación económica y otros factores. Podríamos enfrentar problemas para vender o volver a arrendar cualquier propiedad que se haya quedado vacante como resultado del incumplimiento del cliente con su contrato de arrendamiento, del vencimiento de su arrendamiento o de cualquier otra circunstancia. Además, el precio de venta de una propiedad podría disminuir en virtud de que el valor de mercado de una propiedad depende principalmente del valor de los Contratos de Arrendamiento de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades a través de contratos que limiten nuestra capacidad para vender dicha propiedad antes de cierto período de tiempo. Estas prohibiciones podrían afectar nuestra capacidad para intercambiar una propiedad por efectivo y podrían afectar el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Los contratos de crédito relacionados con nuestras propiedades también nos imponen ciertas obligaciones de no hacer que limitan nuestra capacidad para vender activos sin el consentimiento de los acreedores respectivos. Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades en términos ventajosos se ve afectada por la competencia de parte de otros propietarios de inmuebles que también estén intentando vender sus inmuebles, por la situación del mercado incluyendo los índices de capitalización aplicables a nuestras propiedades y por otros factores que se encuentran fuera de nuestro control. Los terceros que pretendan adquirir nuestras propiedades podrían requerir financiamiento mediante de la colocación de instrumentos de deuda o capital en mercados públicos o privados, para comprarnos dichas propiedades. En caso de que éstos terceros no tengan acceso o tengan acceso limitado a fuentes de financiamiento en términos favorables, la venta de nuestras propiedades podría postergarse y ello podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades está sujeta a las limitaciones inherentes al cumplimiento de los requisitos necesarios para conservar nuestro tratamiento fiscal de FIBRA. Para ser considerados como una FIBRA, debemos cumplir con diversos requisitos que incluyen el abstenernos de vender cualquier inmueble desarrollado o adquirido por nosotros, durante un período de cuando menos cuatro años contados a partir de la conclusión de su desarrollo o del cierre de su adquisición, según sea el caso. Si vendiésemos alguna propiedad durante dicho período, sufriríamos consecuencias fiscales adversas sumamente considerables que podrían hacer menos deseable la venta de dicha propiedad. Estas restricciones y derechos podrían suprimir nuestra capacidad para vender nuestras propiedades y recaudar capital rápidamente o en el momento oportuno.

A pesar de contar con redundancia de sistemas, la implementación de medidas de seguridad y la existencia de un plan de recuperación ante desastres para nuestros sistemas de tecnología de la información, tanto internos como alojados, nuestros sistemas son vulnerables a daños derivados de diversas fuentes, incluyendo apagones eléctricos, desastres naturales, terrorismo, guerra, fallas en telecomunicaciones y ataques de ciberseguridad, tales como *malware*, *ransomware* o accesos no autorizados. Cualquier falla o incidente que genere interrupciones en nuestras operaciones podría ocasionar una disrupción material en nuestro negocio. Asimismo, podríamos incurrir en costos adicionales para remediar los daños derivados de dichas disrupciones. Incidentes de seguridad en terceros proveedores, subprocesadores y prestadores de servicios también podrían

afectar nuestros datos y operaciones mediante accesos no autorizados o interrupciones de servicios, lo que podría resultar en pérdidas financieras. A pesar de la capacitación, los sistemas de detección y los procedimientos de respuesta, el incremento en ataques por correo electrónico (*phishing* y fraude por correo electrónico corporativo) podría generar disrupciones en nuestro negocio y riesgos financieros.

Si bien los incidentes de seguridad han tenido un impacto financiero insignificante en nuestros resultados operativos, la creciente frecuencia de intentos podría dar lugar a mayores costos para proteger a la entidad y responder a dichos eventos, incluyendo la contratación de personal adicional, consultores y tecnologías de protección. Cualquier vulneración de nuestra seguridad podría resultar en el incumplimiento de leyes de privacidad y otras disposiciones aplicables, accesos no autorizados a información propia o de terceros, exposición legal y financiera significativa, daño reputacional, pérdida o uso indebido de información y pérdida de confianza en nuestras medidas de seguridad, lo que podría afectar adversamente nuestro negocio. Adicionalmente, los costos de remediación de incidentes de seguridad podrían no estar cubiertos por nuestros seguros.

Si incurriésemos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o que excedan de los montos amparados por nuestras pólizas de seguro, nos veríamos obligados a pagar dichas pérdidas y ello podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Contrataremos seguros de responsabilidad civil general, seguros sobre propiedad y seguros por pérdida de rentas que cubran todas las propiedades que poseemos y administramos, en tipos y montos que consideramos adecuados y apropiados dadas las exposiciones aplicables a cada propiedad, el costo de las coberturas y las prácticas de la industria. Ciertas pérdidas, tales como aquellas derivadas de terrorismo, tormentas de viento, inundaciones o actividad sísmica, podrían asegurarse sujetas a ciertas limitaciones, incluyendo deducibles o coaseguros elevados y límites de póliza. Si bien contaremos con cobertura para ciertos actos de terrorismo, con especificaciones y límites asegurados que consideramos comercialmente razonables dadas la disponibilidad y el costo de dicha cobertura, no podemos tener certeza de que podremos renovar coberturas en términos comparables o cobrar bajo dichas pólizas. Tampoco podemos asegurar que las aseguradoras podrán continuar ofreciendo productos con cobertura suficiente a tarifas comercialmente razonables. Adicionalmente, existen otros tipos de pérdidas, tales como aquellas derivadas de disturbios, bioterrorismo o actos de guerra, que generalmente no se aseguran debido a que no resulta económicamente viable hacerlo. Podríamos incurrir en pérdidas materiales que excedan los recursos provenientes de seguros y podríamos no estar en posibilidad de seguir obteniendo seguros a tarifas comercialmente razonables. Si experimentamos una pérdida no asegurada o que exceda nuestros límites asegurados respecto de una o más de nuestras propiedades, podríamos perder el capital invertido en las propiedades dañadas, así como los ingresos futuros esperados de dichas propiedades; y, si existiera deuda con recurso, seguiríamos obligados respecto de cualquier deuda hipotecaria u otras obligaciones financieras relacionadas con dichas propiedades. Cualesquiera pérdidas de esta naturaleza podrían afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo.

Una porción significativa de nuestras propiedades se ubica en zonas que se sabe están sujetas a riesgo sísmico. Contrataremos seguros contra terremoto respecto de todas nuestras propiedades ubicadas en zonas históricamente sujetas a actividad sísmica, sujetos a limitaciones de cobertura y deducibles que consideramos comercialmente razonables. Evaluaremos anualmente nuestra cobertura de seguro contra terremoto a la luz de prácticas actuales de la industria, mediante un análisis preparado por consultores externos. Asimismo, un

número de nuestras propiedades se ubica en zonas que se sabe están sujetas a riesgo de huracán o inundación. Contratamos seguros contra huracán e inundación respecto de todas nuestras propiedades ubicadas en zonas históricamente sujetas a dicha actividad, sujetos a limitaciones de cobertura y deducibles, en la medida en que consideremos que resulta comercialmente razonable. Evaluamos anualmente nuestra cobertura de seguros a la luz de prácticas actuales de la industria, mediante un análisis preparado por consultores externos.

Podríamos no obtener nuevos seguros respecto de todas las propiedades que adquiramos. Debido a que no se contrate un nuevo seguro de título respecto de dichas propiedades, no puede asegurarse que el monto de cobertura del seguro de título existente para cada una de dichas propiedades refleje de manera precisa el valor de mercado actual de dichas propiedades, ni que pérdidas relacionadas con el título se encuentren cubiertas por dicho seguro.

Podría darse el caso de que no lográramos controlar nuestros costos de operación o de que nuestros gastos se mantuvieran constantes o aumentaran aun cuando nuestros ingresos no se incrementaran, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operación.

Nuestros costos de operación podrían aumentar como resultado de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo factores relacionados con el incremento de: (i) los costos de nuestros seguros; (ii) el mantenimiento requerido por nuestras propiedades; (iii) el índice de desocupación de nuestras propiedades; (iv) los costos relacionados con el cumplimiento de la regulación gubernamental, incluyendo la legislación en materia de uso del suelo, ambiental, inmobiliaria y fiscal, así como con las multas y sanciones aplicables; y (v) las tasas de interés y nuestras necesidades de inversión en activos. Por lo general, mientras las propiedades están ocupadas, los gastos por concepto de seguros, seguridad y mantenimiento se trasladan al cliente. Sin embargo, nosotros tenemos que cubrir estos costos en relación con las propiedades que se encuentran vacantes.

El costo de operar una propiedad, incluyendo la realización de mejoras de capital, podría exceder los ingresos por arrendamiento y los recursos operativos de dicha propiedad, por lo que podríamos vernos obligados a aportar recursos adicionales para proteger una inversión de capital o a disponer de inversiones en términos desfavorables si fuese necesario obtener liquidez. Ciertos gastos asociados con inversiones inmobiliarias de capital, tales como impuestos prediales, costos de servicios públicos, servicio de la deuda, costos de mantenimiento y seguros, tienden a incrementarse y generalmente no disminuyen como resultado de eventos que afecten negativamente los ingresos por arrendamiento. Asimismo, si bien Prologis generalmente tiene la intención de que contratemos seguros para cubrir pérdidas por siniestros y responsabilidad civil general, dichos seguros podrían no estar disponibles, estar disponibles únicamente a costos prohibitivos o ser insuficientes para cubrir pérdidas derivadas de operaciones continuas y otros riesgos, tales como terremotos, inundaciones o contaminación ambiental.

Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un inmueble no necesariamente disminuyen cuando los factores tales como la situación del mercado y la competencia ocasionan una disminución en los ingresos generados por dicho inmueble. Además, algunos costos relacionados con las inversiones en inmuebles tales como los impuestos prediales y los pagos de deuda no disminuyen, aunque el inmueble no se encuentre ocupado por completo o cuando las circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos. Por lo tanto, si nuestros ingresos disminuyeran podríamos vernos en la imposibilidad de reducir nuestros gastos en la misma

medida; y si nuestros costos de operación aumentan debido a cualquiera de los factores antes descritos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Es probable que la antigüedad promedio de las propiedades en nuestro portafolio aumente con el tiempo, lo cual podría resultar en que nuestros costos de mantenimiento, rehabilitación y re-desarrollo relacionados con el portafolio aumenten respecto de sus niveles históricos. Estos costos adicionales podrían, a su vez, afectar adversamente nuestros resultados de operación y nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones conforme a los términos de los CBFIs. Si no realizamos mantenimiento, rehabilitación y re-desarrollo, nuestras instalaciones logísticas podrían volverse menos atractivas para los clientes y los rendimientos por renta podrían disminuir. Adicionalmente, podríamos necesitar destinar recursos adicionales para mantener estas propiedades envejecidas en condiciones adecuadas.

Es posible que tras el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de nuestros inmuebles nos veamos forzados a otorgar concesiones en rentas a nuestros clientes, o a acceder a sus solicitudes de que efectuemos remodelaciones de carácter general o conforme a sus especificaciones y otras mejoras, o de que les prestemos servicios adicionales. Como resultado de lo anterior, podríamos vernos forzados a efectuar inversiones o a incurrir en gastos considerables para conservar a los clientes cuyos arrendamientos se encuentren próximos a vencer y para atraer una cantidad suficiente de nuevos clientes. Además, podríamos vernos en la necesidad de recaudar capital adicional para cubrir dichos gastos. En el supuesto de que no logremos recaudar dicho capital o de que no identifiquemos fuentes de financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de cubrir los gastos necesarios. Esto podría dar lugar a que nuestros clientes no renueven sus contratos a su vencimiento, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestras operaciones están sujetas a una extensa regulación en materia ambiental y de seguridad; y si incurriésemos en un incumplimiento de las leyes y reglamentos o en cualquier responsabilidad de conformidad con dichas leyes y reglamentos, podríamos incurrir en costos que afecten en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestras operaciones están sujetas a la legislación federal y estatal en materia de protección ambiental. Al amparo de estas leyes, el gobierno ha implementado un programa de protección del medio ambiente mediante la promulgación de disposiciones sobre cuestiones tales como la planeación ecológica, la elaboración de estudios de impacto y riesgo ambiental, la contaminación atmosférica, la designación de áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y racionalización del uso de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Tanto las autoridades federales, incluyendo la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (la “SEMARNAT”), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (la “PROFEPA”) y la Comisión Nacional del Agua (la “CONAGUA”) como los gobiernos estatales y municipales, están facultados para: (i) entablar acciones civiles, administrativas y penales en contra de las empresas que violen la legislación en materia ambiental; (ii) clausurar total o parcialmente de forma temporal o definitiva cualquier establecimiento que no se encuentre en cumplimiento con dicha legislación; (iii) imponer multas económicas por el equivalente de hasta 50,000 UMAs vigentes; entre otros. Además, bajo las leyes federales mexicanas en materia ambiental, el dueño o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes comúnmente atribuyen responsabilidad al dueño o al operador actual o anterior de bienes inmuebles y podría ser responsable por los costos de investigación, remoción o remediación de ciertas sustancias peligrosas o

tóxicas o de productos petrolíferos en, sobre, debajo o dentro de nuestras propiedades. Los costos de remoción o remediación de dichas sustancias podrían ser sustanciales. Estas leyes típicamente imponen responsabilidad y obligaciones de limpieza independientemente de si el propietario u operador conocía o causó la presencia de los contaminantes. Aun cuando más de una persona pudiera haber sido responsable por la contaminación, cada persona podría ser considerada responsable por la totalidad de los costos de limpieza. Asimismo, terceros podrían demandar al propietario u operador de un sitio por daños con motivo de lesiones personales, daños a la propiedad u otros costos, incluyendo costos de investigación y limpieza, derivados de contaminación causada por materiales peligrosos o residuos generados o liberados o que hayan migrado desde las propiedades.

Algunas de las propiedades podrían contener materiales de construcción con asbesto. Las leyes ambientales también exigen que los propietarios u operadores de edificios que contengan asbesto gestionen adecuadamente y mantengan la integridad de los materiales que contienen asbesto, informen o capaciten de forma suficiente a quienes pudieran entrar en contacto con asbesto y adopten precauciones especiales, incluyendo remoción u otras medidas de mitigación, en caso de que el asbesto sea perturbado durante una renovación o demolición del edificio, así como disponer de dichos materiales como residuos peligrosos a través de terceros autorizados. Estas leyes pueden imponer multas y sanciones a propietarios u operadores que incumplan con dichos requisitos y pueden permitir que terceros busquen el resarcimiento por parte de propietarios u operadores por lesiones personales asociadas con la exposición al asbesto.

Adicionalmente, algunas de las propiedades que podríamos considerar adquirir podrían estar arrendadas o haber estado arrendadas, en parte, a propietarios u operadores de negocios que usan, almacenan o de otra manera manejan productos petrolíferos u otras sustancias peligrosas o tóxicas, lo cual crea la posibilidad de liberación de dichas sustancias. Asimismo, propiedades que podríamos considerar adquirir podrían estar ubicadas en, colindantes o cercanas a otras propiedades que han contenido o actualmente contienen productos petrolíferos u otras sustancias peligrosas o tóxicas, o en las cuales terceros han realizado, realizan o podrían realizar actividades que puedan liberar dichas sustancias. Ocasionalmente, podríamos adquirir propiedades, o participaciones en propiedades, con condiciones ambientales adversas conocidas, cuando consideremos que las responsabilidades ambientales asociadas con dichas condiciones son cuantificables y que la adquisición generará un rendimiento superior ajustado por riesgo. En tal caso, incorporaremos a la suscripción de la adquisición los costos de investigación ambiental, limpieza y monitoreo dentro del costo de adquisición y, cuando resulte apropiado a discreción de Prologis, obtendremos el seguro ambiental correspondiente para la propiedad. Asimismo, en relación con ciertas propiedades desinvertidas, podríamos seguir siendo responsables por, y asumir el costo de, remediar o monitorear ciertas condiciones ambientales en dichas propiedades.

A pesar de que los Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros clientes nos otorgan recursos en el supuesto de que sus operaciones ocasionen daños ambientales, y de que contamos con cobertura de seguros en contra de algunos de estos riesgos ambientales por cantidades que consideramos equiparables a las contratadas habitualmente de acuerdo con los estándares aplicables a nuestra industria, no podemos garantizar que nuestros clientes nos reembolsarán el importe total de las pérdidas que suframos o remediarán los daños ambientales ocasionados, que nuestras pólizas de seguro serán suficientes para cubrir los daños que suframos, o que siempre tendremos acceso a cobertura de seguros contra estos posibles daños. Además, por lo general las pólizas de seguro no amparan las multas y sanciones derivadas de la falta de cumplimiento de las leyes y reglamentos en materia ambiental. Además, las propiedades que integran nuestro portafolio no cuentan con

reportes de impacto ambiental actualizados a la fecha del presente Reporte Anual, por lo que podrían existir contingencias ambientales en las propiedades recientes de las cuales no tengamos conocimiento.

Prevedemos que la regulación ambiental de nuestras operaciones a nivel federal, estatal y municipal se volverá más estricta con el paso del tiempo. No podemos estimar el impacto de los posibles efectos de la adopción de leyes y reglamentos adicionales o más estrictos en materia ambiental, en nuestra situación financiera, nuestros resultados de operación, nuestros flujos de efectivo y nuestras inversiones en activos.

Nuestras propiedades están sujetas a diversos convenios y a leyes y requisitos regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Las regulaciones locales, incluyendo ordenamientos municipales o locales, restricciones de zonificación y otras cargas restrictivas impuestas por autoridades locales u organizaciones comunitarias privadas, podrían restringir el uso de nuestras propiedades y podrían requerir que obtengamos aprobaciones de dichos organismos en cualquier momento respecto de nuestras propiedades, incluyendo antes de adquirir o desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o realizar renovaciones en las propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden estar relacionadas con requisitos contra incendios y seguridad, sísmicos, limpieza de asbesto o mitigación de materiales peligrosos.

No podemos asegurar que las políticas regulatorias existentes no nos afectarán adversamente o que no afectarán el calendario o el costo de adquisiciones, desarrollos o renovaciones futuras, o que no se adoptarán regulaciones adicionales que incrementen dichos retrasos o generen costos adicionales. Debido a la complejidad de los regímenes regulatorios federales, estatales y locales bajo los cuales operamos, ocasionalmente podríamos descubrir que carecemos de, o que no cumplimos con, ciertos permisos, licencias, registros u otras autorizaciones o requisitos regulatorios. Nuestra estrategia podría verse afectada material y adversamente por nuestra capacidad de obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La falta de obtención de dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto adverso material en nuestro desempeño financiero.

No podemos garantizar que efectuaremos Distribuciones. Los Tenedores podrían no recibir recursos por distribuciones, ya que podríamos decidir reinvertir dichos recursos. Podremos usar fondos derivados de créditos o fondos de otras personas para el pago de Distribuciones.

Tenemos la intención de efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en la medida necesaria para conservar nuestro carácter de FIBRA. En el supuesto de que nuestros activos sean insuficientes para pagar Distribuciones en efectivo, no estaremos obligados a efectuar Distribuciones a dichos Tenedores. Únicamente estamos obligados a pagar Distribuciones en la medida de los recursos que formen parte de nuestros activos. Nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador y las Afiliadas de este último no tendrán obligación alguna de efectuar Distribuciones con respecto a nuestros CBFIs.

Adicionalmente a las Distribuciones en efectivo que llevemos a cabo, podremos realizar Distribuciones en especie cuando el Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior sea mayor que el monto total nominal de la Distribución Guiada para el año respectivo y el monto equivalente a la Distribución Guiada sea distribuido en efectivo. La diferencia existente entre el Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior y la Distribución Guiada, podrá ser distribuido a nuestra entera discreción, en especie o efectivo o una combinación de ambos.

Nuestro Administrador determinará las fechas en que se pagarán dichas Distribuciones conforme a la política de distribuciones. Los pagos de Distribuciones dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera y fiscal y otros factores que estimemos oportunos de tiempo en tiempo. El Administrador podría determinar que, en lugar de destinarse el pago de Distribuciones, las cantidades disponibles se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más períodos las Distribuciones correspondientes. En la medida en que el importe de las Distribuciones exceda de nuestras utilidades o de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, podríamos vernos obligados a financiar el pago de dichas Distribuciones con nuestro capital de trabajo, los recursos netos de la oferta global o la venta de nuestros activos. El uso de nuestro capital de trabajo para financiar los pagos de Distribuciones podría restringir nuestras operaciones. Finalmente, las ventas de activos podrían forzarnos a enajenar nuestras propiedades en algún momento o por algún medio que no sea congruente con nuestra estrategia de venta. En el supuesto de que incurramos en deuda para financiar el pago de Distribuciones, nuestro apalancamiento y nuestros futuros gastos en intereses podrían aumentar y ocasionar que nuestras utilidades y nuestros recursos en efectivo resulten inferiores a los proyectados. Es posible que no logremos pagar Distribuciones.

Bajo nuestros contratos de crédito podríamos estar limitados en nuestra capacidad de pagar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Aunque dichas limitaciones en todo momento nos permitirán realizar las Distribuciones necesarias para cumplir con el régimen de FIBRA, dichas limitaciones podrán afectar nuestra capacidad de realizar Distribuciones en exceso de los requisitos mínimos para calificar como FIBRA.

El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría sufrir un deterioro que nos obligue a reconocer una pérdida por deterioro que afecte en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestros Activos Inmobiliarios se reconocen a su valor razonable en nuestros estados financieros. Dicho valor se basa inicialmente en los costos de adquisición más los gastos incurridos en la transacción y, posteriormente, en avalúos practicados trimestralmente por peritos independientes. Cada perito independiente podrá determinar que el valor de nuestros activos ha sufrido un deterioro. El valor razonable de nuestras propiedades podría deteriorarse como resultado de diversos factores que se encuentran fuera de nuestro Control, incluyendo la situación del mercado, la incapacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones de pago de renta o la terminación anticipada de nuestros Contratos de Arrendamiento. Además, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF el valor total de nuestras propiedades debe calcularse sumando el valor razonable de cada propiedad en lo individual. En virtud de que la contabilidad inicial de la adquisición de un portafolio de bienes raíces (incluyendo nuestro Portafolio Inicial y cualquier portafolio inmobiliario que adquiramos en el futuro) se basa en la contraprestación total pagada con motivo de dicha adquisición, dicha contabilidad inicial refleja una “prima del portafolio” que no existirá en los avalúos posteriores (en los que el valor del portafolio se determinará con base en la suma de los valores de avalúo de cada una de las propiedades en lo individual) y, por lo tanto, dará como resultado una disminución en el valor reportado de nuestros activos.

En el supuesto de que los análisis futuros del valor razonable den como resultado una disminución en el valor razonable de nuestro portafolio inmobiliario, deberemos reconocer una pérdida por revaluación dentro del Estado de Resultados del período en cuestión, que sin embargo sería una pérdida no realizada y que no generaría un uso de efectivo. Las futuras ventas o enajenaciones de dichos activos podrían afectar aún más

nuestras futuras ganancias y pérdidas debido a que las mismas se basan en la diferencia entre el monto de la contraprestación recibida y el valor contable de dichos activos a la fecha de su enajenación o venta. El reconocimiento de cualquier deterioro en el valor razonable de nuestros activos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestras propiedades son valuadas por valuadores independientes, en nuestro nombre, de conformidad con nuestra política de valuación. Conforme a dicha política, al menos una cuarta parte de nuestras propiedades se valúa de manera trimestral, y todas las propiedades son valuadas al menos una vez al año. El Administrador, a su discreción, podrá determinar que resulta procedente realizar un ajuste a la baja o al alza (write-down o write-up) respecto de una o más propiedades que no hayan sido valuadas en un trimestre determinado y, en tales circunstancias, podrá solicitar que se obtengan valuaciones actualizadas.

Un valor determinado mediante valuación constituye únicamente una estimación del valor de una propiedad y no es una medida precisa del valor que podría obtenerse en relación con la venta de dicha propiedad. La materialización del valor de mercado de una propiedad depende en gran medida de condiciones económicas y de otra índole fuera de nuestro control, incluyendo, sin limitarse a ello, la disponibilidad de financiamiento en términos aceptables para potenciales adquirentes, las condiciones generales del mercado y la situación financiera de los arrendatarios de la propiedad. Asimismo, las valuaciones no necesariamente representan el precio al cual podría venderse una propiedad, toda vez que los precios de mercado únicamente pueden determinarse mediante negociación entre un comprador y un vendedor dispuestos. Si liquidáramos una propiedad en particular, el valor efectivamente obtenido podría ser superior o inferior al valor determinado en la valuación de dicha propiedad. Para calcular valores de valuación, los valuadores típicamente consideran diversos factores, incluyendo, sin limitarse a ello, aspectos financieros de la propiedad, transacciones de mercado, el rendimiento relativo del activo frente a inversiones alternativas, así como un análisis de flujo de efectivo descontado del activo, el costo estimado de reposición del activo y su ubicación y otras características estructurales relevantes. En períodos de volatilidad económica en los que existe una mayor incertidumbre respecto de estimaciones de valor y un menor número de transacciones comparables con las cuales medir valor, la diferencia entre un valor determinado por valuación para un activo inmobiliario (incluyendo nuestras propiedades) y el valor de mercado final de dicho activo podría incrementarse. Asimismo, la incertidumbre relativa respecto de flujos de efectivo en un mercado estresado puede afectar adversamente la confiabilidad de una valuación. En consecuencia, la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones conforme a los CBFIs podría verse afectada adversamente.

Podríamos obtener reportes de ingeniería y ambientales para asistirnos a determinar si adquirimos propiedades y cómo operar las propiedades que poseeremos. Sin embargo, dichos reportes no pretenden constituir una representación respecto del valor pasado, presente o futuro, ni de la condición de ingeniería o ambiental de la propiedad correspondiente. Asimismo, diferentes metodologías de revisión o distintos conjuntos de supuestos podrían afectar los resultados de dichos reportes y las conclusiones derivadas de los mismos. En consecuencia, distintos expertos que revisen una misma propiedad podrían llegar a conclusiones significativamente diferentes.

Los riesgos de ingeniería y ambientales frecuentemente se encuentran ocultos o son difíciles de evaluar, y los reportes de ingeniería y ambientales podrían no evaluar de manera significativa dichos riesgos. En caso de que identificáramos pasivos significativos de ingeniería o ambientales no identificados previamente, el valor de la

propiedad afectada podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la liberación o resolución de la responsabilidad correspondiente podría tomar tiempo.

Adicionalmente, podríamos basarnos en ciertos reportes de mercado, así como en datos y análisis de la industria y del mercado obtenidos de fuentes independientes de terceros, con el fin de tomar decisiones de inversión y operación de propiedades. En general, no verificamos de manera independiente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes, y dichos datos y análisis reflejan los supuestos, estimaciones y criterios utilizados por tales fuentes en dichos momentos. En consecuencia, no podemos asegurar que cualesquiera datos y análisis de mercado e industria obtenidos de dichas fuentes constituyan evaluaciones precisas de las condiciones de mercado relevantes al momento en que los utilizamos para tomar decisiones de inversión u operativas. Si cualquiera de dichos datos o análisis resultara incorrecto, engañoso o incompleto, cualquier decisión que tomemos basándonos en dichos datos o análisis nos expone a riesgos potenciales. Por ejemplo, podríamos ser inducidos a realizar ciertas inversiones a precios excesivamente altos, a vender ciertas otras inversiones a precios demasiado bajos, o a perder oportunidades favorables por completo.

Además, al efectuar inversiones en inmuebles y tomar decisiones con respecto a nuestras operaciones, nos basamos en ciertos reportes sobre el mercado y la industria, así como en análisis y datos sobre el mercado y la industria, preparados por fuentes independientes de información sobre la industria. Por lo general, no verificamos directamente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes, que son reflejo de las presunciones, estimaciones y opiniones utilizadas por dichas fuentes en dichos momentos. Por lo tanto, no podemos garantizar que los análisis, datos e información sobre el mercado y la industria preparados por dichas fuentes contienen una evaluación correcta de la situación del mercado correspondiente a la fecha en que utilicemos dicha información como base para la toma de nuestras decisiones con respecto a nuestras adquisiciones y operaciones. Si alguno de estos análisis o datos resultara ser incorrecto, tendencioso o incompleto, las decisiones tomadas con base en los mismos nos expondrían a posibles riesgos. Por ejemplo, es posible que dichos análisis y datos nos induzcan a efectuar ciertas inversiones a precios demasiado altos, a vender otras inversiones a precios demasiado bajos, o a desaprovechar del todo oportunidades favorables.

Algunas de nuestras propiedades podrían verse expuestas a desastres naturales o de otro tipo que ocasionen daños significativos y afecten en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Algunas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones más susceptibles a desastres naturales y podrían verse afectadas en forma significativa por desastres de este tipo que les ocasionen daños significativos. En particular, muchas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones susceptibles a los temblores, en tanto que otras están ubicadas en regiones propensas a sequías y escasez de agua que podrían dar lugar a aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestro fideicomiso o nuestros clientes. En el supuesto de que dichos desastres naturales u otros siniestros similares nos ocasionen una pérdida que no esté asegurada o cuyo monto exceda de los límites asegurados, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en la propiedad afectada y los futuros ingresos esperados de la misma, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Los clientes de nuestras propiedades podrían concluir que, en virtud de la celebración de las Operaciones de Formación, la ley les otorga un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles arrendados por los mismos.

En los estados donde se ubican nuestras propiedades, por disposición de ley los Arrendatarios (y, en ciertos casos, los copropietarios) gozan de un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles arrendados por los mismos en el supuesto de que el propietario desee vender dicho inmueble a un tercero. Nuestro Portafolio Actual de bienes raíces no fue objeto de una operación de compraventa como parte de las Operaciones de Formación, sino que dicho portafolio fue adquirido por nuestro Fideicomiso mediante la compra de los derechos de fideicomisario de los Fideicomisos de Inversión que son los propietarios directos o indirectos de los inmuebles. Por lo tanto, en nuestra opinión nuestros clientes no tienen derecho de preferencia alguno con respecto a los inmuebles que tienen arrendados. Sin embargo, los clientes que no hayan renunciado a dicho derecho de preferencia a través de su contrato de arrendamiento podrían llegar a una conclusión distinta e interponer demanda para invocar dicho derecho; y en la medida en que alguna de dichas Demandas prospere, la adquisición de la propiedad correspondiente por nuestro fideicomiso podría rescindirse o declararse nula, o podríamos resultar responsables del pago de daños y perjuicios. En dicho caso, la adquisición de dicha propiedad se revertiría y podríamos vernos obligados a devolver dicha propiedad a cambio del precio pagado por la misma, o podríamos resultar responsables del pago de daños y perjuicios.

Las fluctuaciones del tipo de cambio podrían ocasionarnos pérdidas relacionadas con nuestros Contratos de Arrendamiento denominados en dólares.

Al 31 de diciembre de 2025, 77.3% (setenta y siete punto tres por ciento) de nuestra Renta Neta Efectiva, estaba denominada en Dólares; y 22.7% (veintidós punto siete por ciento) de nuestra Renta Base Anualizada, estaban denominados en Pesos. De conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas en México a personas físicas o morales nacionales o extranjeras por disposición contractual o en ejecución de sentencia, podrán liberarse en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, que se vigente en la fecha y el lugar del pago o la ejecución. Por lo tanto, es posible que no recibamos las cantidades en Dólares que nuestros clientes están obligados a pagar por concepto de renta y que nos veamos obligados a recibir dichas cantidades en Pesos. En dicho supuesto, podríamos vernos en la imposibilidad de convertir las cantidades recibidas a Dólares al mismo tipo de cambio utilizado para convertir a Pesos las cantidades denominadas en Dólares.

La actividad de la Emisora puede verse influenciada por condiciones económicas y geopolíticas a nivel internacional. Durante los últimos años, distintos eventos globales, incluyendo conflictos armados, tensiones comerciales y situaciones de inestabilidad política o económica en diversas regiones del mundo, incluyendo algunos países de América Latina como Venezuela, han generado episodios de volatilidad en los mercados financieros, presiones inflacionarias y disrupciones en cadenas de suministro.

Este tipo de situaciones puede afectar indirectamente el desempeño de la Emisora, en la medida en que influyen en el comercio internacional, los niveles de inversión extranjera, la actividad manufacturera y logística, así como en el acceso y costo del financiamiento en los mercados. En particular, un deterioro significativo del entorno económico global o regional podría reducir la demanda de espacios industriales o afectar la capacidad de pago de algunos arrendatarios.

La Emisora da seguimiento continuo a la evolución del entorno macroeconómico y geopolítico; sin embargo, no puede garantizar que eventos futuros de esta naturaleza no tengan un impacto en sus resultados de operación o situación financiera.

Estamos expuestos a riesgos relacionados con el cambio climático.

Estamos expuestos a los impactos potenciales del cambio climático futuro y a riesgos relacionados con el cambio climático. Consideramos que estamos expuestos a posibles riesgos físicos derivados de cambios futuros en el clima. Nuestras instalaciones logísticas podrían estar expuestas a eventos climáticos catastróficos poco frecuentes, tales como tormentas severas y/o inundaciones. Si la frecuencia de eventos climáticos extremos se incrementa como consecuencia del cambio climático, nuestra exposición a dichos eventos podría aumentar. Dichos eventos podrían ocasionar daños significativos a las propiedades y/o hacer que las propiedades no sean aptas para su uso y ocupación, ya sea de manera temporal o permanente, lo cual podría resultar en costos por reparación, rehabilitación o trabajos de reinstalación, pérdida de ingresos por arrendamiento, costos por vacancia y/o un impacto adverso en el valor de las propiedades y, en última instancia, en nuestro rendimiento financiero.

Actualmente no consideramos que estemos expuestos a riesgos regulatorios relacionados con el cambio climático o a nuevos impuestos ambientales locales sobre emisiones de gases de efecto invernadero, ya que nuestras operaciones no emiten una cantidad significativa de gases de efecto invernadero. Sin embargo, podríamos vernos afectados adversamente en el futuro por impactos potenciales en la cadena de suministro y/o por estándares más estrictos de eficiencia energética para edificios.

Los riesgos de ingeniería y ambientales frecuentemente se encuentran ocultos o son difíciles de evaluar, y los reportes de ingeniería y ambientales podrían no evaluar de manera significativa dichos riesgos. En caso de que identificáramos pasivos significativos de ingeniería o ambientales no identificados previamente, el valor de la propiedad afectada podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la resolución de dicha responsabilidad podría tomar tiempo.

No podemos predecir el alcance en que pandemias globales puedan impactar nuestro negocio y resultados operativos; sin embargo, dicho impacto podría incluir lo siguiente; (i) clientes existentes y potenciales de nuestras instalaciones logísticas podrían verse afectados adversamente por la disminución en la actividad económica, lo cual a su vez podría interrumpir su negocio y su capacidad para celebrar nuevos contratos de arrendamiento o cumplir con pagos de renta; (ii) restricciones gubernamentales, laborales u otras podrían impedirnos concluir el desarrollo o arrendamiento de propiedades actualmente en desarrollo o preparar nuestras propiedades para que nuestros clientes ocupen los inmuebles; (iii) nuestra capacidad para recuperar nuestras inversiones en activos inmobiliarios podría verse afectada por condiciones actuales de mercado; (iv) incrementos en costos de materiales como resultado de escasez de mano de obra y disrupciones en cadenas de suministro podrían hacer que el desarrollo de propiedades sea más costoso de lo presupuestado originalmente; (v) nuestra fuerza laboral, incluyendo nuestros directivos, podría enfermarse o tener dificultades para trabajar de forma remota, atender nuestras propiedades y/o a nuestros clientes; y (vi) cualquier desaceleración económica prolongada, escalamiento del brote o disrupción en los mercados financieros podría también afectar nuestra capacidad para acceder a los mercados de capital para emitir valores de deuda o capital y para

completar transacciones inmobiliarias a valuaciones atractivas o en absoluto. Estos elementos podrían afectar material y adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo.

Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración

Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis Inc., nuestro Administrador y el Comité Técnico.

En virtud de que: (i) nuestro Administrador es una Afiliada de Prologis Inc., (ii) todos los miembros del equipo directivo de nuestro Administrador son funcionarios de Prologis Inc. y (iii) todos los miembros del Comité Técnico (salvo los nombrados por los Tenedores (o grupos de Tenedores) de CBFIs que representen el 10% (diez por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación) serán nombrados por nuestro Administrador e incluirán a funcionarios de Prologis Inc., estamos sujetos a posibles conflictos de intereses por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones de dichas entidades para con nuestro Fideicomiso. Prologis Inc. es un Administrador y desarrollador de Instalaciones Industriales a nivel global y cuenta con una amplia gama de inversiones e intereses de negocios, algunos de los cuales es probable que compitan o se encuentren en conflicto con los intereses de nuestro fideicomiso o de los tenedores de nuestros CBFIs. Los negocios de Prologis Inc. en México actualmente incluyen inmuebles industriales Clase A que aún no son aportados a nuestro fideicomiso. Prologis Inc. seguirá siendo propietario y Administrador de estas propiedades excluidas; y según lo descrito más adelante, algunos miembros de nuestro equipo directivo también son miembros del equipo directivo y/o el Comité Técnico, según aplique, de otras entidades administradas por Prologis Inc. Además, Prologis tiene la intención de seguir desarrollando Instalaciones Industriales en México y no está obligado a ofrecernos ninguna de dichas propiedades en virtud de nuestro derecho de preferencia o por cualquier otro motivo. En el supuesto de que Prologis Inc., nuestro Administrador o el Comité Técnico actúe o reciba instrucciones de actuar en interés propio o de manera que ponga en riesgo los intereses de nuestro fideicomiso y del resto de los tenedores de nuestros CBFIs, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa. Dichos conflictos de intereses podrían incluir lo siguiente:

Los Convenios de Aportación fueron negociados por personas relacionadas. Nuestro Portafolio Actual de bienes raíces fue aportado por Afiliadas de Prologis Inc. y es posible que en el futuro adquiramos inmuebles adicionales que pertenezcan a afiliadas de Prologis Inc. En virtud de que estas aportaciones y/o adquisiciones no se negociaran en términos de mercado y no se obtenga ningún avalúo independiente, existen posibles conflictos de intereses con respecto a la negociación del precio pagadero y al resto de los términos. Por lo tanto, los términos de la aportación o adquisición de una determinada propiedad pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación continua con Prologis Inc. y sus Afiliadas, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a los Convenios de Aportación o adquisición que hemos celebrado o que celebremos en el futuro con Afiliadas de Prologis Inc., o que no los hagamos valer con la suficiente fuerza.

Nuestro Contrato de Administración fue negociado por personas relacionadas. Nuestro Contrato de Administración no se negoció en términos de mercado y, por lo tanto, involucra ciertos conflictos de intereses por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos a nuestro Administrador y el procedimiento aplicable a la remoción del mismo. Por lo tanto, los términos de

nuestro Contrato de Administración pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación continua con Prologis Inc. y sus Afiliadas, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a nuestro Contrato de Administración o que no los hagamos valer con la suficiente fuerza. Por otra parte, nuestro Contrato de Administración sólo puede darse por terminado en los casos limitados descritos en la sección “2. El Fideicomiso– (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración, Remoción; terminación”.

Posibles conflictos relacionados con los honorarios de nuestro Administrador. Es posible que en algunas ocasiones las decisiones de nuestro Administrador sean contrarias al mejor de los intereses de nuestro Fideicomiso o no estén totalmente alineadas con dicho interés. Los honorarios que pagaremos a nuestro Administrador podrían influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, esta contraprestación podría afectar el juicio de nuestro Administrador con respecto a la oferta de CBFIs Adicionales, así como la celebración de adquisiciones o ventas futuras, o los Contratos de Arrendamiento actuales o futuros de nuestros clientes. Los honorarios recibidos por nuestro Administrador en relación con las operaciones que involucren el manejo de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y Contratos de Arrendamiento, no necesariamente se basan en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento o en la calidad de los servicios prestados a nuestro fideicomiso. Además, algunos de los honorarios de nuestro Administrador se basan en su desempeño y esta forma de compensación podría fomentar la celebración de ciertas adquisiciones, arrendamientos, contratos de prestación de servicios y otras operaciones o actividades relacionadas con nuestras operaciones por las que paguemos un precio o incurramos en un riesgo excesivo. Véase la sección “2. El Fideicomiso– (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración, Comisiones”. Adicionalmente, según se describe más adelante, las Afiliadas de Prologis Inc., en su calidad de tenedores de CBFIs podrán participar y votar en asambleas de Tenedores en las que se proponga la modificación (incluyendo incrementos) de las comisiones u honorarios del Administrador.

Afiliadas de Prologis Inc. y nuestro Administrador pudieran implementar estrategias de negocios similares a las de nuestro fideicomiso y es posible que compitan con nosotros con el mismo en el futuro. Prologis Inc. continúa siendo propietario y operando algunas naves industriales en México que no han sido aportadas al Fideicomiso. No podemos asegurar que estas entidades no competirán con nosotros, ya sea con respecto a nuestros clientes conforme a lo descrito abajo o en cualquier otro sentido.

Competencia con respecto a las oportunidades de inversión. Es posible que tengamos que competir con otras entidades de Prologis Inc. para capturar las oportunidades de adquisición de inmuebles que se presenten; y nuestro Administrador podría verse sujeto a conflictos de intereses si compite en contra de dichas entidades en nuestra representación. En consecuencia, es posible que no logremos o no tengamos oportunidad de adquirir propiedades atractivas que también les interesen a otras entidades de Prologis Inc. Aunque de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades, Políticas de inversión, Derecho de preferencia”, Prologis Inc. nos ha otorgado y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos otorguen un derecho de preferencia para adquirir ciertas propiedades de inversión cuándo sean puestas a la venta por terceros en México. Existen algunas limitaciones a dicho derecho. Por lo tanto, no podemos garantizar que tendremos acceso a todas las oportunidades de inversión atractivas que también sean identificadas por Prologis Inc.

Competencia con respecto a clientes. También podríamos competir con otras entidades relacionadas con o administradas por Prologis Inc., para atraer clientes. Aunque de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades, Políticas de inversión, Derecho de preferencia”, Prologis Inc. nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir ciertas propiedades de inversión en México cuando y si decide enajenar dichas propiedades, existen limitaciones significativas a dicho derecho tales como: (i) la falta de recurso contra el propietario del inmueble en caso que Prologis Inc. no logre causar que dichas entidades cumplan con los compromisos asumidos por Prologis Inc. en virtud del derecho de preferencia; y (ii) el documento mediante el cual se otorga el derecho de preferencia no contempla penalidades para Prologis Inc. en caso de incumplimiento, por lo que es posible que tampoco puedan reclamarse cantidades (incluyendo daños y perjuicios) a Prologis Inc. en dicho supuesto. Por lo tanto, es posible que tengamos acceso a la adquisición de las propiedades objeto del derecho de preferencia que se describe en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades, Políticas de inversión, Derecho de preferencia”, y que no podamos reclamar pago o compensación alguna a ninguna persona. Como alternativa, podríamos optar por no comprar una o varias de las propiedades que nos sean ofrecidas como resultado de nuestro derecho de preferencia. En cuyos casos, podemos competir por clientes con las entidades de Prologis Inc. que sean dueñas de Instalaciones Industriales Clase A y otras propiedades similares a las nuestras.

Dedicación de tiempo y atención por parte del equipo directivo de nuestro Administrador. Nuestro Administrador se dedica a otras actividades adicionales a la administración de nuestro fideicomiso y, por lo tanto, no se dedicará exclusivamente a ello. Aun cuando no exista ningún conflicto de intereses directo, los demás negocios e inversiones de Prologis Inc. podrían distraer el tiempo y la atención dedicados a nuestro fideicomiso por el Administrador o por los miembros del Comité Técnico, lo cual podría tener un efecto material adverso en el desempeño de sus obligaciones para con nuestro Fideicomiso y, en consecuencia, en nuestro desempeño financiero.

Posibles coinversiones. Es posible que efectuemos inversiones en forma conjunta con otros fondos o vehículos de inversión administrados o patrocinados por afiliadas de Prologis Inc.; la relación con dichas entidades podría influir en las decisiones adoptadas por nuestro Administrador, el Comité Técnico o el personal a cargo de dichas coinversiones.

A pesar de que hemos adoptado políticas y procedimientos con respecto a la celebración de Operaciones con Personas Relacionadas y a los conflictos de intereses, no podemos garantizar que dichas políticas y procedimientos resultarán eficaces para impedir que los conflictos de intereses reales o los posibles conflictos de intereses se resuelvan en términos desfavorables para nuestro Fideicomiso o para los Tenedores de nuestros CBFIs. Además, no tendremos recurso alguno en contra de Prologis Inc. en el supuesto de que éste decida desarrollar, adquirir o administrar Instalaciones Industriales que se contrapongan a nuestras estrategias de negocios y crecimiento. En el supuesto de que surja algún conflicto de intereses y de que el mismo se resuelva de manera que se otorgue un tratamiento favorable a las entidades o a los fondos afiliados de Prologis Inc. o a los otros intereses del personal de nuestro Administrador o de los miembros del Comité Técnico, o de manera que dañe la reputación de nuestro Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Prologis Inc. posee un porcentaje sustancial del capital invertido en nosotros. Prologis Inc. considera que sus intereses están alineados con nuestros intereses, pero, no obstante, dicha alineación, partes relacionadas con Prologis ocuparán posiciones clave respecto de nuestras operaciones. La compensación de ciertas partes relacionadas con Prologis podría incluir arreglos de compensación por incentivos basados, en parte, en nuestro desempeño o estar vinculada directamente al monto de distribuciones por incentivos que paguemos a Prologis. Como resultado de dichas estructuras de incentivos u otros factores, las distribuciones por incentivos pagaderas a Prologis podrían crear un incentivo para que partes relacionadas con Prologis recomienden inversiones que, en general, sean más especulativas que si dichas distribuciones no se basaran en nuestro desempeño.

Tanto Prologis Inc. como nuestro Administrador ejercen una considerable influencia en nuestros negocios y actividades de inversión; y Prologis Inc. ejerce una considerable influencia en nuestro Administrador y el Comité Técnico.

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador goza de amplias facultades para administrar nuestros negocios y tomar decisiones de inversión (incluyendo por lo que respecta a nuestras adquisiciones, ventas, financiamientos y pago de Distribuciones); y tanto del Comité Técnico como los tenedores de nuestros CBFIs, gozan de derechos limitados para revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a la administración de nuestro Fideicomiso. Nuestro Fideicomiso está afiliado a Prologis Inc. y, por lo tanto, nuestras decisiones con respecto a la adquisición y venta de propiedades están sujetas al proceso de toma de decisiones del comité de inversiones de Prologis Inc. Cada una de las inversiones que efectuemos estará sujeta a los objetivos de las políticas del comité de inversiones de Prologis Inc. Véase la sección “3. El Administrador - (c) Administradores y Accionistas – Proceso de inversión”. Estas decisiones podrían afectar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la LISR por parte de nuestro Fideicomiso, así como las adquisiciones, ventas, estrategias de crecimiento, operaciones, endeudamiento, capitalización y pagos de Distribuciones del mismo. Lo anterior podría afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para redituar rendimientos a nuestros inversionistas. Además, Prologis Inc. es titular del 34.58% (treinta y cuatro punto cincuenta y ocho por ciento) de nuestros CBFIs y, por lo tanto, ejercen una considerable influencia sobre las deliberaciones de las asambleas de tenedores de CBFIs, incluyendo, sin limitación, respecto de modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, y modificaciones en los esquemas de compensación y Comisiones de Administración del Administrador. Por otra parte, en tanto nuestro Administrador sea una Afiliada de Prologis Inc., nuestro Administrador tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico. No obstante que, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs de los que sean titulares, nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, con excepción de Prologis Inc. y cualquier Tenedor que adquiera CBFIs en la oferta global, después de la oferta global ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de los CBFIs que se encuentren en circulación, salvo con el consentimiento previo del Comité Técnico.

No podemos garantizar que estas entidades no ejercerán dicha influencia de manera contraria al mejor interés de nuestro Fideicomiso o de los Tenedores de nuestros CBFIs, ya sea como resultado de la existencia de conflictos o posibles conflictos de intereses de conformidad con lo descrito en esta sección bajo el subtítulo

“Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis Inc., nuestro Administrador y del Comité Técnico”, o por cualquier otro motivo. En el supuesto de que estas entidades ejerzan su influencia de manera contraria al mejor de los intereses de nuestro Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado de manera adversa y significativa.

Dependemos de nuestro Administrador para el manejo de nuestros negocios, la implementación de nuestra estrategia y la administración y el mantenimiento de nuestras propiedades.

Nuestro fideicomiso no tiene empleados. El personal y los servicios que requiramos serán suministrados por nuestro Administrador. Nuestra capacidad para lograr nuestros objetivos de negocios dependerá de nuestro Administrador y de su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y concretar nuevas adquisiciones en nuestra representación e implementar nuestra estrategia de financiamiento, así como para contratar a personal calificado que cuente con la experiencia profesional y los conocimientos necesarios para manejar nuestros negocios. También dependemos de la capacidad de nuestro Administrador para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades y administrar nuestros Contratos de Arrendamiento con clientes, entre otras cuestiones relacionadas con la administración diaria de nuestras propiedades. Por lo tanto, nuestro negocio depende de los esfuerzos, la experiencia, la diligencia, la habilidad y los contactos de negocios de nuestro Administrador y su personal. En el supuesto de que perdiéramos los servicios suministrados por nuestro Administrador o por cualquiera de sus empleados clave, nuestros negocios y nuestro desempeño financiero podrían verse afectados en sentido adverso.

Dependemos de los esfuerzos de los directivos, del Administrador y otros funcionarios clave de Prologis. Ocasionalmente, el personal de Prologis y sus funciones pueden cambiar. La pérdida de personal clave, cualquier cambio en sus funciones o la limitación de su disponibilidad podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo. Nuestro Contrato de Administración está sujeto a terminación de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración –Remoción; terminación”. La administración de nuestro fideicomiso requiere de una gran experiencia y no podemos garantizar que lograremos contratar a un sustituto que satisfaga los requisitos necesarios para cumplir con el objeto y los fines de nuestro fideicomiso, ya sea en términos sustancialmente similares a los previstos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. En el supuesto de que asumamos nuestra propia administración o seamos administrados por un administrador sustituto, podríamos vernos en la imposibilidad de igualar la calidad y experiencia de nuestro Administrador en cuanto a la prestación de servicios de administración de inversiones y, por lo tanto, podríamos vernos en la imposibilidad de implementar nuestro plan de negocios. Además, dependemos de los servicios del personal clave de nuestro Administrador y podríamos vernos en la imposibilidad de conservar los servicios de dichas personas ya sea debido a la competencia para atraer personal altamente calificado incluyendo la competencia de parte de otras empresas inmobiliarias, FIBRAS, fideicomisos de inversión inmobiliaria e instituciones de banca múltiple o banca de inversión, o a cualesquiera otras razones. Asimismo, en el supuesto de que nuestro Administrador o cualquiera de sus empleados clave deje de actuar con tal carácter, los costos relacionados con la contratación de servicios sustitutos podrían ser superiores a los honorarios pagados a dicha personas de conformidad con los contratos que se encuentren vigentes en ese momento, en cuyo caso experimentaríamos un incremento en nuestros gastos.

La remoción renuncia o sustitución de nuestro Administrador también podría dar lugar al vencimiento anticipado de nuestros contratos de financiamiento o de otro tipo, o generar otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los mismos. Por ejemplo, las contrapartes contractuales de nuestro Fideicomiso, tales como sus acreedores, podrían exigir que sus contratos de financiamiento incluyan condiciones en el sentido de que Prologis Inc. se mantenga involucrado en nuestro Fideicomiso, que la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis Inc. constituya una causal de incumplimiento que dé lugar al vencimiento anticipado de todas las obligaciones de pago, u otros derechos u obligaciones contractuales. Además, los contratos de coinversión que lleguemos a celebrar con otros coinversionistas (incluyendo con Prologis Inc. o con cualesquiera vehículos de inversión administrados por Prologis Inc.) también podrán sujetarse a la condición de que Prologis Inc. se mantenga involucrado en nuestro Fideicomiso y establecer que la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis Inc. dará lugar al ejercicio de ciertos derechos en favor de los coinversionistas. Las consecuencias de cualquiera de estos supuestos, derechos u obligaciones contractuales como resultado de la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis Inc., podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que limitan la capacidad de los tenedores de nuestros CBFIs para adquirir una participación significativa en nuestro número total de CBFIs, lo cual podría ser contrario a los intereses de nuestros inversionistas.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, con excepción de Prologis Inc. y cualquier Tenedor, ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico. Por lo tanto, algunos tenedores de nuestros CBFIs, ya sea en lo individual o actuando como grupo, no podrán adquirir la participación del 10% (diez por ciento) que se requiere para tener derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico. Como resultado de ello, nuestro Administrador podrá ejercer una mayor influencia sobre nuestro Fideicomiso. La escasa influencia de los tenedores de nuestros CBFIs, aunada al alto nivel de influencia de nuestro Administrador, podría dar como resultado que las decisiones adoptadas por nuestro fideicomiso no sean en el mejor de los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

No somos un fideicomiso de garantía sino un fideicomiso emisor.

No somos un fideicomiso de garantía constituido de conformidad con un contrato en virtud del que los tenedores de CBFIs adquieren el derecho a recibir distribuciones sobre sus CBFIs con cargo a los recursos netos que de tiempo en tiempo integran nuestro patrimonio, sino que somos un fideicomiso emisor. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los tenedores de nuestros CBFIs depende de que nuestras inversiones inmobiliarias nos generen suficientes recursos.

Los activos de nuestro fideicomiso podrían destinarse al pago de indemnizaciones.

El Fiduciario podrá destinar los recursos disponibles en nuestras cuentas, para indemnizar y mantener libres de toda responsabilidad a nuestro Administrador, a las afiliadas de nuestro Administrador y a sus respectivos accionistas, empleados, asesores, personal eventual, socios, consejeros y agentes; a las afiliadas de todas las personas antes indicadas; el Fiduciario y a cualquiera de sus empleados, asesores, agentes o delegados

fiduciarios; a cualquier persona que sea o haya sido miembro del Comité Técnico; y a cualquier otra persona designada por nuestra Administración como persona amparada y que nos preste servicios, entre otras. Estas indemnizaciones también podrían ser aplicables al reembolso de los costos incurridos con motivo de cualquier reclamación. En el supuesto de que el Fiduciario utilice los activos de nuestro fideicomiso para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para efectuar Distribuciones disminuirían y dichas Distribuciones se verían afectadas en sentido negativo.

Riesgos relacionados con México

Estamos constituidos en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a los riesgos de carácter político, económico, jurídico y regulatorio aplicables concretamente a México y a la industria inmobiliaria del país.

Nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía mexicana, incluyendo, entre otros factores, cambios en el producto interno bruto, ingreso disponible per cápita, tasas de desempleo, el valor del peso mexicano frente al dólar estadounidense, regulaciones que afecten la convertibilidad, inflación, cambios en precios del petróleo, tasas de interés, regulación, tributación, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos. Estos eventos también podrían derivar en mayor volatilidad en mercados cambiarios y financieros, afectando nuestra capacidad para obtener nuevo financiamiento y cumplir con el servicio de nuestra deuda.

En el pasado, México ha experimentado períodos prolongados de crecimiento económico lento o negativo, causados por factores internos y externos fuera de nuestro control. Dichos períodos se han caracterizado por inestabilidad cambiaria, alta inflación, altas tasas de interés domésticas en términos reales y nominales, contracción económica, reducción de flujos de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo, devaluación monetaria y otros problemas económicos. Estos problemas podrían agravarse o reaparecer en el futuro y podrían afectar adversamente nuestro negocio. Disminuciones en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o de las economías locales donde se encuentran nuestras propiedades, períodos de crecimiento negativo o incrementos en inflación o tasas de interés podrían resultar en menor demanda por nuestras propiedades.

No podemos garantizar que el gobierno no reduzca gasto en el futuro o que el Banco de México no incremente sus tasas de referencia en el futuro, ni que dichos incrementos futuros en tasas de interés no afecten adversamente nuestros resultados de operación al incrementar nuestros costos de financiamiento. Políticas de austeridad implementadas por el gobierno mexicano podrían afectar adversamente la economía mexicana y, en consecuencia, nuestro negocio, situación financiera, resultados operativos y perspectivas. Debido a que un porcentaje elevado de nuestros costos y gastos es fijo, podríamos no estar en posibilidad de reducir costos y gastos ante la ocurrencia de cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes podrían verse afectados. Si bien el PIB anual de México disminuyó aproximadamente 9% en 2020 principalmente debido a los efectos de la pandemia de COVID-19, el PIB de México aumentó aproximadamente 6% en 2021, aproximadamente 3% en 2022, aproximadamente 3% en 2023, y aproximadamente 2% en 2024. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

En México, la inestabilidad política ha sido un factor determinante en la inversión empresarial. Cambios significativos en leyes, políticas públicas y/o regulaciones, o el uso de referéndums públicos (consultas populares), podrían afectar la situación política y económica de México y, a su vez, afectar adversamente nuestro negocio. La inestabilidad social, tales como huelgas, suspensión de labores, manifestaciones, actos de violencia y terrorismo en los estados de la República en los que operamos, podría afectar nuestro desempeño financiero.

Asimismo, señalamientos de corrupción en contra del gobierno, políticos y el sector privado en México podrían generar incertidumbre económica y política. Por ejemplo, determinaciones o condenas por conductas ilícitas cometidas por dichas entidades o personas, o presuntas irregularidades, podrían tener efectos adversos en la estabilidad política y económica de México.

El Presidente de México y el Congreso de la Unión tienen una influencia importante sobre nuevas políticas y acciones gubernamentales respecto de la economía mexicana, y la administración federal actual podría implementar cambios sustanciales en leyes, políticas y regulaciones en México, incluyendo reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo cual podría afectar negativamente nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera. En respuesta a dichas acciones, opositores a la administración podrían reaccionar con, entre otras cosas, disturbios, protestas y saqueos que podrían afectar negativamente nuestras operaciones.

En junio de 2024, México celebró elecciones presidenciales y elecciones para la totalidad de los integrantes del Congreso de la Unión. El nuevo Congreso de la Unión asumió funciones el 1 de septiembre de 2024 y la nueva Presidenta de México, Claudia Sheinbaum, asumió funciones el 1 de octubre de 2024. Adicionalmente, el Movimiento Regeneración Nacional (“Morena”), en conjunto con sus partidos políticos aliados, obtuvo la mayoría calificada de dos tercios requerida en la Cámara de Diputados y una mayoría cercana a la requerida en el Senado, suficiente para aprobar cualesquiera reformas propuestas por el Presidente (incluyendo reformas constitucionales). Se espera que la Presidenta Sheinbaum continúe las políticas sociales y económicas de su antecesor, el Sr. López Obrador. Esta nueva configuración política ha otorgado y probablemente continuará otorgando a la coalición de Morena una autoridad sustancial para implementar cambios significativos a la Constitución mexicana y a otras leyes, políticas y regulaciones, lo cual podría potencialmente debilitar el Estado de Derecho, afectar la economía mexicana y nuestro negocio. No podemos predecir el alcance, impacto o calendario de dichos cambios de política.

La reforma judicial federal mexicana fue aprobada como ley por el Congreso de la Unión el 15 de septiembre de 2024, tras haber sido aprobada por una mayoría de las legislaturas estatales (la “Reforma Judicial Mexicana”). Dicha ley modifica de manera sustancial el funcionamiento del Poder Judicial Federal, estableciendo que todos los jueces federales, incluyendo ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sean electos por voto popular, y reduciendo los requisitos de elegibilidad para postularse a un cargo judicial. Adicionalmente, el Consejo de la Judicatura Federal, encargado de supervisar la disciplina judicial, fue sustituido por un nuevo tribunal disciplinario controlado por el Congreso de la Unión. En cumplimiento con la Reforma Judicial Mexicana, la Suprema Corte electa inició su primera sesión el 1 de septiembre de 2025.

La aprobación por el Congreso de la Unión de nuevas reglas y regulaciones relacionadas con la Reforma Judicial Mexicana se encuentra pendiente; sin embargo, dicha ley podría afectar significativamente y de manera adversa la certeza y protecciones legales en México, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad para defender o hacer valer reclamaciones ante tribunales, así como impactar negativamente la confianza de los inversionistas en México.

De igual forma, el pasado 25 de septiembre de 2024, el Senado, después de contar con la aprobación de la Cámara de Diputados, aprobó en lo general y en particular la reforma constitucional relativa a que las funciones de la Guardia Nacional pasen a formar parte de la Secretaría de la Defensa Nacional (“Sedena”), lo que consolidaría el mando militar de la Guardia Nacional. La iniciativa, que ahora estará en proceso de ser aprobado por legislaturas locales, también establece que el personal proveniente de Policía Federal deberá dejar de prestar servicios en la Guardia Nacional y ser adscrito a la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, lo que implica que el dominio de los elementos provenientes de la Sedena sería absoluto.

Asimismo, el 20 de diciembre de 2024 se promulgaron reformas constitucionales para disolver diversos órganos constitucionales autónomos. Dichos órganos son el Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales (INAI), el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval), la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), el Instituto Federal de Telecomunicaciones (IFT), la Comisión Nacional para la Mejora Continua de la Educación (MEJORADU), la Comisión Reguladora de Energía (CRE) y la Comisión Nacional de Hidrocarburos; y, conforme a dichas reformas, dichas entidades han transferido sus funciones a secretarías de Estado controladas por el Poder Ejecutivo. Inversionistas y agencias calificadoras podrían mostrarse cautelosos frente a cambios propuestos a una regulación gubernamental mexicana de larga data, lo cual podría contribuir a una disminución de la resiliencia de la economía mexicana en caso de una desaceleración económica global. No podemos otorgar certeza alguna de que no se adoptarán medidas similares en el futuro, lo cual podría tener un efecto negativo en la economía de México.

Las reformas judiciales y constitucionales recientes podrían derivar en mayor incertidumbre respecto de los resultados de litigios. La elección de jueces federales por voto popular y la reducción de requisitos de elegibilidad podrían resultar en un sistema judicial menos predecible y potencialmente menos imparcial. Los jueces electos por voto popular podrían ser más susceptibles a presiones políticas y a la opinión pública, lo cual podría comprometer su imparcialidad e independencia. Adicionalmente, requisitos de elegibilidad más bajos podrían permitir que personas con capacitación y experiencia jurídica insuficientes se conviertan en jueces. Ello puede dar lugar a un poder judicial menos competente en la interpretación y aplicación de la ley, resultando en decisiones judiciales menos confiables y más variables. En consecuencia, las decisiones podrían estar más motivadas políticamente que basadas en principios jurídicos y precedentes. Esta incertidumbre podría afectar adversamente nuestra capacidad para defender o hacer valer reclamaciones ante tribunales, impactando así nuestra estrategia legal y resultados financieros.

El ingreso derivado de nuestras propiedades depende de la disponibilidad de electricidad continua y asequible y de otras fuentes de energía. México ha experimentado, y podría continuar experimentando, restricciones en el suministro de energía debido a capacidad insuficiente de generación, cuellos de botella de transmisión, cambios regulatorios y menor participación del sector privado en el sector energético. Cualquier escasez prolongada o generalizada de energía o apagones podría interrumpir las operaciones de los arrendatarios, lo

cual podría reducir la ocupación, disminuir la cobranza de rentas, incrementar costos operativos y, por ende, afectar adversamente el valor de las propiedades, lo cual podría limitar la capacidad del Emisor para realizar pagos conforme a los CBFIs. Cambios recientes en la política energética de México, incluyendo límites a la generación privada y retrasos en proyectos de energía renovable, podrían agravar escasez de energía o incrementar costos de energía. Estos desarrollos podrían debilitar la confianza de inversionistas y reducir el apetito por activos inmobiliarios en México por parte de capital extranjero. En consecuencia, el valor de mercado de los CBFIs podría disminuir.

Cambios regulatorios, incluyendo posibles reformas a la Ley de Aguas Nacionales o la emisión de una nueva Ley General de Aguas que establezca que los usos domésticos y urbanos públicos del agua no podrán ser restringidos totalmente bajo ninguna circunstancia, junto con la priorización de concesiones para consumo personal, el principio de suministro continuo y la obligación de garantizar el derecho humano al agua, podrían limitar o retrasar nuestro acceso a volúmenes concesionados o a servicios de suministro, incrementar costos de cumplimiento, operación y saneamiento, requerir inversiones adicionales en medidas de eficiencia hídrica o fuentes alternativas, y afectar adversamente flujos de efectivo en ciertas propiedades. Adicionalmente, dichas reformas prohibirían la transmisión de concesiones de agua, lo cual limitaría nuestra capacidad para acceder a derechos de agua asociados con nuevas propiedades que pudiéramos adquirir, lo cual podría obligarnos a optar por un suministro de agua más costoso o a no estar en posibilidad de ofrecer dichos servicios a nuestros clientes y arrendatarios, lo cual podría afectar adversamente nuestras oportunidades.

No podemos anticipar el posible impacto de estas reformas en nuestro negocio. Las reformas podrían alterar el marco legal y regulatorio, generando incertidumbre en nuestras operaciones y en nuestra capacidad de cumplir con nuestras obligaciones financieras. Asimismo, no podemos garantizar que la situación política actual, o futuros desarrollos en México, no afecten negativamente el negocio del Emisor, situación financiera, resultados operativos, flujos de efectivo, perspectivas y/o nuestra capacidad para pagar las Distribuciones.

La evolución económica y política de Estados Unidos puede afectarnos negativamente.

La economía mexicana y el valor de mercado de emisoras mexicanas pueden verse afectados, en distintos grados, por condiciones económicas y de mercado a nivel global, en otros países de mercados emergentes y en socios comerciales relevantes, en particular Estados Unidos. Si bien las condiciones sociales, políticas y económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones en México, las reacciones de inversionistas ante desarrollos en otros países podrían afectar adversamente el valor de mercado de valores de emisores mexicanos, incluyendo los CBFIs, o de activos ubicados en México. En el pasado, por ejemplo, los precios de valores de deuda y capital mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de desarrollos, incluyendo crisis económicas, en Rusia, Asia, Brasil, Argentina, Grecia, Italia, Portugal, España, Venezuela y los Emiratos Árabes Unidos. Asimismo, en el pasado, problemas crediticios en Estados Unidos han resultado en fluctuaciones significativas en los mercados financieros globales, incluyendo México. Un deterioro en condiciones financieras o económicas internacionales, tales como una desaceleración del crecimiento o condiciones recesivas en socios comerciales de México, incluyendo Estados Unidos, o la aparición de una nueva crisis financiera, podría tener efectos adversos en la economía mexicana y en nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos. Esta correlación se debe, en parte, al alto grado de actividad económica entre ambos países, incluyendo el comercio facilitado por el T-MEC, la proximidad geográfica y el envío de remesas de inmigrantes mexicanos en Estados Unidos a residentes en México. Por ejemplo, un incremento en las tasas de interés en Estados Unidos podría impactar la economía mexicana y podría afectar adversamente nuestra capacidad para refinanciar nuestra deuda denominada en dólares en términos favorables. Adicionalmente, si bien nuestros costos operativos se pagan principalmente en pesos mexicanos, un incremento sostenido en la inflación en Estados Unidos podría tener un impacto negativo en la inflación en México. En consecuencia, desarrollos políticos en Estados Unidos, incluyendo cambios en la administración y políticas gubernamentales, también pueden impactar el tipo de cambio entre el dólar estadounidense y el peso mexicano, las condiciones económicas en México y los mercados globales de capital.

El T-MEC sustituyó efectivamente al Tratado de Libre Comercio de América del Norte (“TLCAN”) el 1 de julio de 2020. A diferencia del TLCAN, el T-MEC incluye una cláusula de caducidad (sunset provision) que requiere que sea revisado y, en su caso, modificado después de seis años, y que tras 16 años sea renegociado y reexpedido. Este tratado también incluye modificaciones a reglas de origen en prácticamente todos los sectores, reglas para disuadir cambios artificiales en tipos de cambio para obtener ventajas comerciales, protecciones adicionales de propiedad intelectual, así como modificaciones en materia laboral y tecnologías de la información, entre otras disposiciones. No puede asegurarse cuál será el resultado del T-MEC o de cualesquiera tratados comerciales posteriores celebrados en respuesta al mismo, y el impacto en nuestra industria de estas medidas o de cualquier otra medida adoptada por Estados Unidos no puede predecirse.

Adicionalmente, las políticas de la administración actual de Estados Unidos hacia México han generado inestabilidad e incertidumbre respecto de la economía mexicana. Por ejemplo, el Presidente Donald Trump instituyó aranceles a importaciones e implementó medidas destinadas a controlar la inmigración ilegal desde México, las cuales han generado fricciones entre los gobiernos de Estados Unidos y México y podrían reducir la actividad económica entre ambos países.

Asimismo, en enero de 2025, el Presidente Donald Trump emitió una orden ejecutiva titulada “Designating Cartels and Other Organizations as Foreign Terrorist Organizations and Specially Designated Global Terrorists”, iniciando el proceso para clasificar a cárteles mexicanos relevantes como Organizaciones Terroristas Extranjeras (*Foreign Terrorist Organizations* o “FTOs”) y como Terroristas Globales Especialmente Designados (*Specially Designated Global Terrorists* o “SDGTs”). El 20 de febrero de 2025, el Departamento de Estado de Estados Unidos designó formalmente a diversos cárteles mexicanos relevantes como FTOs y SDGTs. Posteriormente, la Financial Crimes Enforcement Network (“FinCEN”) del Departamento del Tesoro de Estados Unidos emitió órdenes que prohíben a instituciones financieras estadounidenses realizar ciertas transferencias de fondos que involucren a las instituciones financieras mexicanas CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (que previamente fungió como fiduciario de nuestra subsidiaria Terrafina), Intercam Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, y Vector Casa de Bolsa, S. A. de C. V. (conjuntamente, las “Entidades Designadas”), tras determinar que eran de “principal preocupación por lavado de dinero” (primary money-laundering concern) en relación con tráfico ilícito de opioides (las “Órdenes de FinCEN”). Las Órdenes de FinCEN fueron publicadas en el Federal Register el 30 de junio de 2025, con una fecha de entrada en vigor inicial del 21 de julio de 2025, posteriormente extendida al 20 de octubre de 2025. Si bien no hemos sido afectados por las Órdenes de FinCEN, hemos observado medidas de

“derisking” respecto de nuestras interacciones con las Entidades Designadas. Kapital Bank ha adquirido activos relevantes de Intercam Banco y Grupo Financiero Multiva, S. A. B. de C. V. ha adquirido la división fiduciaria de CIBanco. Sin embargo, dichas adquisiciones aún podrían estar sujetas a autorizaciones regulatorias. Estos desarrollos subrayan un mayor escrutinio de Estados Unidos sobre instituciones financieras mexicanas e ilustran el riesgo de que medidas adicionales por parte de Estados Unidos puedan afectar adversamente la continuidad operativa y la confianza de los inversionistas en el mercado mexicano, lo cual a su vez podría afectar negativamente el precio de nuestros valores y nuestras operaciones en general.

Si bien los gobiernos de México y Estados Unidos han podido alcanzar entendimientos en el pasado, no podemos asegurar que dichos entendimientos se mantendrán o que el gobierno de Estados Unidos no impondrá políticas adversas para México en el futuro, ni que no nos veremos afectados materialmente y de manera adversa por dichas políticas. Asimismo, en el supuesto de ciertos cambios en política de Estados Unidos implementados por la administración actual o futuras administraciones, el gobierno mexicano podría implementar medidas de represalia, tales como la imposición de restricciones a importaciones mexicanas de productos desde Estados Unidos o a importaciones y exportaciones de productos hacia Estados Unidos o a remesas desde Estados Unidos hacia México.

Inestabilidad política, incertidumbre respecto de derechos de propiedad, disputas territoriales, conflicto militar, guerra o expansión de hostilidades, disturbios civiles, narcotráfico, activismo político o la continuación o escalamiento de actividades terroristas o de pandillas, así como crisis de salud pública, podrían afectar la economía global. No podemos asegurar que eventos en otros países de mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros lugares no afectarán adversamente nuestro desempeño financiero.

Cambios en políticas de comercio internacional y barreras internacionales al comercio, o el surgimiento de una guerra comercial, podrían afectar adversamente nuestro negocio.

Cambios a políticas comerciales y tratados, así como la imposición de aranceles a escala global, o la percepción de que dichos cambios podrían ocurrir, podrían afectar adversamente la cadena de suministro global e influir en el apetito corporativo por relocalizar (*off-shoring*) manufactura intensiva en mano de obra hacia jurisdicciones de bajo costo laboral como México.

El T-MEC entró en vigor el 1 de julio de 2020 y está previsto para revisión en 2026. Si el Presidente de Estados Unidos adopta acciones para retirarse del T-MEC o modificarlo de manera material, o modificar otros acuerdos comerciales internacionales que involucren a México, entonces nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados adversamente, dependiendo de la naturaleza de la acción.

Adicionalmente, durante el primer período del Presidente Donald Trump, la administración estadounidense impulsó mayores restricciones al comercio en general e incrementos significativos en aranceles sobre ciertos bienes importados a Estados Unidos, particularmente desde China y México, y adoptó medidas orientadas a restringir el comercio de ciertos bienes. El Sr. Trump también promovió revisiones sustanciales a acuerdos comerciales de Estados Unidos, incluyendo la renegociación o terminación de acuerdos. Por ejemplo, en marzo de 2018, Estados Unidos comenzó a aplicar un arancel de 100% sobre automóviles, un arancel de 25% sobre acero y un arancel de 10% sobre importaciones de aluminio. Las políticas comerciales de la primera administración Trump también generaron incertidumbre respecto de, entre otras cosas, acuerdos comerciales

existentes y propuestos, así como el libre comercio en general. El 1 de febrero de 2025, la segunda administración Trump emitió órdenes ejecutivas imponiendo aranceles significativos de 25% sobre todas las importaciones provenientes de Canadá y México, citando preocupaciones de seguridad nacional relacionadas con migración ilegal y flujos de fentanilo. La implementación, inicialmente programada para el 4 de febrero de 2025, fue pospuesta al 4 de marzo de 2025, tras compromisos temporales de Canadá y México para fortalecer la vigilancia fronteriza. En esa fecha, los aranceles entraron en vigor y, durante el período de marzo a septiembre de 2025, Estados Unidos y Canadá adoptaron medidas sucesivas de aranceles y contra-aranceles dirigidas a una amplia gama de bienes, incluyendo metales, automóviles y ciertos commodities. México, si bien se opuso públicamente a las acciones de Estados Unidos, no implementó contra-aranceles amplios durante dicho período, enfocándose en cambio en el diálogo diplomático y la cooperación con Estados Unidos. El 1 de septiembre de 2025, Canadá levantó la mayoría de sus aranceles retaliatorios, excepto aquellos dirigidos a metales y automóviles. Si bien la administración Trump ofreció alivios puntuales, incluyendo exenciones para bienes que califican conforme al T-MEC y diferimientos temporales para ciertos sectores, permanecen en vigor aranceles significativos sobre importaciones canadienses y mexicanas que no califican para preferencias del T-MEC, y los posibles efectos de dichos aranceles y de cualesquiera medidas comerciales adicionales impuestas por Estados Unidos, así como acciones retaliatorias por parte de México y Canadá, permanecen inciertos.

Estas medidas han introducido incertidumbre significativa en las relaciones comerciales de América del Norte, han contribuido a volatilidad en los mercados financieros e incrementado costos para empresas dependientes de cadenas de suministro transfronterizas.

Un período prolongado de aranceles podría ocasionar una contracción económica, acompañada de mayor depreciación cambiaria y alta inflación. Estas condiciones reducirían significativamente el consumo privado y la inversión de capital, reduciendo el precio de valores públicamente listados e incrementando costos de cadenas de suministro. Nuestros portafolios de inversión podrían perder valor y podríamos experimentar salidas de capital, afectando negativamente nuestros ingresos y posiciones de liquidez. Del lado de gastos, debido a que una porción significativa de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no estar en posibilidad de reducirlos proporcionalmente a la disminución en la actividad de negocio. En consecuencia, nuestros márgenes podrían verse afectados negativamente tanto por menores ingresos como por mayores costos.

Decisiones futuras de la administración de Estados Unidos respecto de leyes y políticas estadounidenses en materia de comercio exterior y relaciones comerciales podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana al reducir el nivel de actividad comercial entre México y Estados Unidos o al provocar una desaceleración de la inversión extranjera directa de Estados Unidos en México. Cualquier escalamiento de tensiones comerciales o una guerra comercial, o noticias y rumores sobre un escalamiento potencial, podrían tener un efecto material y adverso en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, perspectivas, liquidez y/o el precio de negociación. El alcance de dicho impacto no puede predecirse con precisión.

El T-MEC está previsto para ser revisado en julio de 2026. Las políticas comerciales que adoptará Estados Unidos son inciertas y es posible que la administración Trump anuncie medidas restrictivas adicionales en el futuro.

Conflictos Globales

La acción militar de Rusia en Ucrania y las sanciones relacionadas, controles de exportación y acciones o leyes similares han afectado adversamente y podrían continuar afectando adversamente condiciones macroeconómicas globales, lo cual podría afectar adversamente nuestras actividades de negocio y a nuestros clientes. Las acciones de fuerzas militares rusas y personal de apoyo en Ucrania han incrementado las tensiones entre Rusia y Estados Unidos, la OTAN, la Unión Europea y el Reino Unido. Estados Unidos ha impuesto, y podría imponer sanciones financieras y económicas materiales adicionales, así como controles de exportación, en contra de ciertas organizaciones y/o individuos rusos, con acciones similares implementadas y/o planeadas por la Unión Europea, el Reino Unido y otras jurisdicciones. Los paquetes de sanciones financieras y económicas impuestos por Estados Unidos, el Reino Unido y la Unión Europea, de diversas maneras, restringen transacciones con numerosas entidades e individuos rusos, transacciones en deuda soberana rusa y la inversión, comercio y financiamiento hacia, desde o en ciertas regiones de Ucrania. Las acciones de Rusia y cualesquiera medidas adicionales adoptadas por Estados Unidos o sus aliados podrían tener impactos negativos en mercados financieros regionales y globales y en condiciones económicas, incluyendo mercados energéticos globales. El alcance del impacto sobre nosotros continuará dependiendo de manera significativa de desarrollos futuros, los cuales son inciertos y no pueden predecirse.

Adicionalmente, el 7 de octubre de 2023, Hamas lanzó un ataque contra Israel. En respuesta, Israel inició acciones militares en contra de Hamas y Hezbollah, atacando objetivos en Gaza, Irán, Líbano, Siria, Yemen, Qatar y otras ciudades en Medio Oriente. Israel y Hamas acordaron un cese al fuego temporal en octubre de 2025. Sin embargo, la situación en la región permanece volátil y persiste la posibilidad de conflictos ampliados o renovados. La guerra, la escalación del conflicto y la crisis humanitaria resultante podrían derivar en mayores precios de petróleo y gas, la imposición de sanciones, restricciones de viaje y de importación/exportación, mayores presiones inflacionarias y volatilidad de mercado, entre otras posibles consecuencias.

Las tensiones entre China y Taiwán están aumentando. La importancia de Taiwán en el mercado mundial de electrónica (teléfonos, autos eléctricos, etc.) es elevada. Un incremento en tensiones entre China y Taiwán podría renovar presiones de precios en el mercado de electrónica, lo cual podría impactar negativamente la inflación.

El impacto de estos y otros conflictos geopolíticos en los mercados globales y en condiciones macroeconómicas a nivel mundial, así como otras tensiones geopolíticas futuras potenciales y sus consecuencias, siguen siendo inciertos y podrían exacerbar nuestro riesgo operativo. Episodios de volatilidad y presiones económicas y de mercado sobre cadenas de suministro e inflación podrían continuar ocurriendo y podrían agravarse si estos conflictos geopolíticos persisten o incrementan en severidad, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, perspectivas, liquidez y/o el precio de negociación y/o la liquidez de nuestros valores.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, acciones y políticas gubernamentales mexicanas relacionadas con la economía, así como con empresas e instituciones financieras propiedad del Estado o controladas por éste, podrían tener un impacto significativo en entidades del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en

condiciones de mercado, precios y rendimientos de valores de emisoras mexicanas. El gobierno mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos en políticas y regulaciones, y podría hacerlo nuevamente en el futuro. En particular, la legislación fiscal y laboral en México está sujeta a cambios continuos. Asimismo, medidas para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han implicado, entre otras medidas, incrementos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites a importaciones. No podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las regulaciones y políticas, sociales, económicas y de otra índole actualmente vigentes, ni que cualquier cambio a dichas regulaciones y políticas no tendrá un efecto adverso material en nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación dependen de condiciones económicas en México, incluyendo fluctuaciones cambiarias. Las fluctuaciones cambiarias podrían afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también podrían afectar adversamente el desempeño de inversiones en dichos activos. El Banco de México podría, de tiempo en tiempo, participar en el mercado cambiario, incluyendo subastas de dólares estadounidenses, para minimizar volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano también han promovido mecanismos basados en mercado para estabilizar tipos de cambio y proveer liquidez al mercado cambiario, tales como contratos de derivados *over the counter* y contratos de futuros listados. Sin embargo, el peso mexicano actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas frente al dólar estadounidense y podría estar sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro. Frente al dólar estadounidense, el peso se apreció a Ps.19.47 por US\$1.00 al 31 de diciembre de 2022, se apreció adicionalmente a Ps.16.91 por US\$1.00 al 31 de diciembre de 2023 y se depreció a Ps.20.79 por US\$1.00 al 31 de diciembre de 2024, en particular tras los resultados de la elección presidencial de Estados Unidos en 2024. En términos generales, del 31 de diciembre de 2019 al 31 de diciembre de 2024, el peso se depreció 10.2% de Ps.18.86 por US\$1.00 a Ps.20.79 por US\$1.00. Al 30 de septiembre de 2025, el tipo de cambio era de Ps.18.33 por US\$1.00. El peso continúa viéndose afectado por incertidumbre y volatilidad en los mercados globales.

Dado que los activos pueden adquirirse con, y los ingresos pueden pagarse en, pesos mexicanos, el valor de dichos activos medido en nuestra moneda funcional, el dólar estadounidense, podría verse afectado favorable o desfavorablemente por cambios en tipos de cambio, costos de conversión y regulaciones de control cambiario. Adicionalmente, una porción significativa de nuestros ingresos está denominada en dólares estadounidenses, mientras que una porción significativa de nuestros gastos se paga en pesos mexicanos. En consecuencia, nuestras utilidades reportadas, expresadas en pesos mexicanos, están sujetas a fluctuaciones en el valor del peso mexicano relativo al dólar estadounidense.

Asimismo, no podemos asegurar que, en el caso de incrementos futuros por parte de la Reserva Federal de Estados Unidos en el rango objetivo de la tasa de fondos federales, no se vean afectados la economía mexicana o el valor de valores emitidos por emisoras mexicanas, incluyendo como resultado de una reversión abrupta de inversiones en mercados emergentes, depreciaciones e incremento de volatilidad de sus monedas y mayores tasas de interés.

Adicionalmente, si bien actualmente el gobierno mexicano no restringe el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras para convertir pesos mexicanos a dólares estadounidenses o transferir otras monedas fuera de México, no podemos otorgar certeza de que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales respecto del peso mexicano o de que el valor del peso mexicano no fluctuará

significativamente en el futuro. El gobierno mexicano podría imponer una política restrictiva de control cambiario o devaluar el peso mexicano, como ha sucedido en el pasado.

Las fuertes devaluaciones o depreciaciones del Peso han provocado trastornos en los mercados de divisas a nivel internacional. Esto podría limitar nuestra capacidad para convertir Pesos a Dólares y a otras monedas y podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero durante períodos futuros, incrementando el monto en Pesos de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y las instancias de incumplimiento por parte de las entidades acreedoras, por ejemplo:

La inflación y las medidas adoptadas por el gobierno para controlarla podrían tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Históricamente, México ha experimentado altos índices de inflación y dichos índices pueden afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En 2019, 2020, 2021, 2022 2023, 2024 y 2025 el índice de inflación anual publicado por el Banco de México es de 2.83% (dos punto ochenta y tres por ciento), 3.15% (tres punto quince por ciento), 7.36% (siete punto treinta y seis por ciento), 7.82% (siete punto ochenta y dos por ciento), 4.66% (cuatro punto sesenta y seis por ciento), 4.21% (cuatro punto veintiuno por ciento) y 3.69% respectivamente. Si México llegase a experimentar nuevamente altos índices de inflación en el futuro, podríamos vernos en la imposibilidad de ajustar las rentas cobradas a nuestros clientes con el objeto de contrarrestar el efecto de la inflación en nuestras operaciones.

La mayoría de los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades contemplan aumentos en las rentas a tasas fijas o indizadas a la inflación. Al 31 de diciembre de 2025, el 77.3% (sesenta y siete punto tres por ciento) de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de Renta Neta Efectiva estaban denominados en Dólares. Es posible que los ajustes de nuestros ingresos para reflejar los efectos de la inflación no reflejen el nivel real de la inflación en nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales estarán denominados en Pesos. Además, los índices de aumento de las rentas de nuestras propiedades están anualizados y, por lo tanto, es posible que los ajustes de las rentas para contrarrestar la inflación no surtan efectos sino hasta el año siguiente y no logren igualar el índice de inflación real. Por otra parte, muchos clientes pertenecen a la industria manufacturera y, por lo tanto, cualquier incremento en los costos relacionados con la mano de obra como resultado de la inflación, podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero de dichos clientes y, en consecuencia, su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago de renta, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

En parte como consecuencia del incremento de la inflación, el Banco de México ha elevado la tasa de referencia. Si bien en 2021 el Banco de México redujo su tasa de referencia a un mínimo de 4.00%, posteriormente incrementó la tasa hasta un máximo de 11.25% el 31 de marzo de 2023. Al 30 de septiembre de 2025, la tasa objetivo se redujo a 7.5%. No podemos garantizar que el Banco de México no incremente sus tasas de referencia en el futuro, ni que dichos incrementos futuros en tasas de interés no afecten adversamente nuestros resultados de operación al incrementar nuestros costos de financiamiento. Al 30 de septiembre de 2025, contábamos con US\$817 millones de endeudamiento a tasa variable vigente. Sin embargo, en el futuro podríamos disponer de nuestra línea de crédito existente o celebrar facilidades de crédito adicionales o, de otro modo, incurrir en endeudamiento con tasas de interés variables.

En años recientes, México ha experimentado un período de incremento en actividad delictiva, principalmente derivada de las actividades de cárteles de drogas y organizaciones criminales relacionadas, particularmente en estados del norte cerca de la frontera con Estados Unidos y recientemente en otros estados como Guerrero, Guanajuato y Michoacán. El 12 de agosto de 2025, el Departamento de Estado de Estados Unidos emitió una advertencia de viaje actualizada instando a ciudadanos estadounidenses a no viajar a los estados de Colima, Guerrero, Michoacán, Sinaloa, Tamaulipas y Zacatecas debido a las altas tasas delictivas en dichos estados. Esta violencia ha tenido un impacto adverso en la economía mexicana en general y podría conducir a mayor inestabilidad social en el futuro, lo cual podría afectar adversamente nuestra situación financiera, resultados de operación y nuestra capacidad para conducir nuestro negocio. En respuesta, el gobierno mexicano ha implementado diversas medidas de seguridad y ha fortalecido sus fuerzas militares y policiales. No obstante, dichos esfuerzos, la actividad delictiva continúa existiendo en México, y parte de la misma podría dirigirse a nuestras propiedades. No podemos asegurar que el nivel de delitos violentos en México, sobre el cual no tenemos control, no se incrementará en el futuro ni que no tendrá efectos adversos en nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

El 39.8% (treinta y nueve punto ocho por ciento) de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Actual, en términos de ABR, están ubicadas en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez, que se encuentran entre las regiones más afectadas por las actividades de los carteles de drogas. El nivel de actividad de los carteles de drogas y el riesgo relacionado con la delincuencia en determinados estados podría cambiar con el paso del tiempo, ocasionando un aumento en el porcentaje de nuestras propiedades que está ubicado en zonas consideradas de alto riesgo o riesgo medio a alto por lo que respecta a las actividades relacionadas con el narcotráfico y la delincuencia. Lo anterior ha dado como resultado una contracción en las actividades de negocios en algunas de las ciudades donde operamos, lo que a su vez ha afectado los índices de ocupación de las Instalaciones Industriales ubicadas en dichas ciudades. En el supuesto de que se desarrolle o continúe la violencia en dichas ciudades o en otras ciudades en las que tenemos propiedades, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa. La corrupción y los vínculos entre las organizaciones criminales y las autoridades también generan condiciones que afectan nuestras operaciones y fomentan las extorsiones y otras formas de intimidación, lo cual podría limitar las medidas adoptadas por el gobierno federal y los gobiernos estatales en respuesta a dichas actividades.

Las autoridades podrían iniciar procedimientos de expropiación respecto de cualquiera de nuestras propiedades en términos de la Ley Federal de Extinción de Dominio.

El Gobierno Federal tiene la facultad de expropiar propiedades que sean utilizadas para la comisión de delitos relacionados con narcotráfico, secuestro, robo de automóviles o trata de personas. Si cualquiera de nuestras propiedades es utilizada para la comisión de cualquiera de dichos delitos y las autoridades y las autoridades ejercieran su facultad de expropiación respecto de cualquiera de nuestras propiedades, podríamos perder todo o parte de nuestra inversión en dicha propiedad. La expropiación de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero. No podemos garantizar que las autoridades respectivas no ejercerán su facultad de expropiación en una o más de las propiedades que conforman el portafolio actual. La expropiación de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar adversamente el rendimiento esperado, y consecuentemente los flujos disponibles para llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos obligados a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita debido a las actividades que desarrollamos.

Con fecha 17 de octubre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la “Ley Antilavado”), la cual entró en vigor el 17 de julio del 2013. Asimismo, el Reglamento de la Ley Antilavado publicado el 16 de agosto de 2013 y el Acuerdo 2/2013 publicado el 23 de agosto de 2013, entraron en vigor el 1 de septiembre de 2013 (conjuntamente con la Ley Antilavado, las “Disposiciones Antilavado”). De conformidad con las Disposiciones Antilavado, estamos obligados a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que hayamos llevado a cabo: (i) un ofrecimiento habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o la intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios, siempre y cuando dichas actividades respecto de un mismo cliente superen el equivalente a ocho mil veinticinco UMAs vigentes o (ii) la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez UMAs vigentes (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a mil seiscientos cinco UMAs vigentes (conjuntamente, las “Actividades Vulnerables”).

Nuestro negocio está sujeto a un número significativo de leyes, reglas y regulaciones, incluyendo aquellas relacionadas con anti-soborno, anticorrupción y prevención de lavado de dinero. Sin embargo, el régimen regulatorio mexicano relacionado con legislación anti-soborno, anticorrupción y prevención de lavado de dinero aún se encuentra en desarrollo y podría ser menos estricto que la legislación anti-soborno, anticorrupción y prevención de lavado de dinero implementada en otras jurisdicciones.

El 16 de julio de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la “Ley Antilavado”). En consecuencia, los fideicomisos —incluyendo las FIBRAS— que realicen cualquier actividad vulnerable ahora están obligados a cumplir con la Ley Antilavado.

Asimismo, entre nuestras obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con nuestras obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que no cumplamos con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podríamos hacernos acreedores a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de nuestras operaciones.

El gobierno ha ejercido y continúa ejerciendo considerable influencia sobre la economía nacional.

El gobierno federal ha ejercido y continúa ejerciendo considerable influencia sobre la economía nacional. Por lo tanto, las acciones y políticas del gobierno con respecto a la economía, las entidades de participación estatal y las instituciones financieras controladas, financiadas o influenciadas por el gobierno, podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general y en nuestro Fideicomiso en particular, así como en

la situación del mercado y en los precios y rendimientos de los valores de las emisoras mexicanas. Ocasionalmente, el gobierno federal modifica sustancialmente sus políticas y lineamientos, y podría hacerlo nuevamente en el futuro. Entre otras cosas, las medidas para controlar la inflación y las políticas y lineamientos del gobierno han incluido aumentos en las tasas de interés, cambios en la política fiscal, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles del capital y límites a las importaciones. La legislación fiscal es reformada continuamente y no podemos garantizar que el gobierno mantendrá sus políticas actuales en materia social, económica o de otro tipo, o que los cambios que implemente no tendrán un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero.

Además, las autoridades gubernamentales están facultadas para expropiar activos en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado por ley a indemnizar a los propietarios de los bienes expropiados, con frecuencia dicha indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si los activos fideicomitidos o cualquiera de nuestras propiedades fuesen expropiadas, podríamos perder la totalidad o parte de nuestra inversión en dichas propiedades y ello tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero.

Riesgos relacionados con nuestro régimen fiscal

La incapacidad para mantener el cumplimiento de las disposiciones fiscales en materia de FIBRAS podría tener consecuencias adversas.

Hasta ahora se ha cumplido con las disposiciones fiscales en materia de FIBRAS, incluyendo los requisitos establecidos en la LISR. El cumplimiento de lo dispuesto por la LISR depende de una serie de requisitos muy complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, para conservar el carácter fiscal de una FIBRA, entre otros requisitos, debemos distribuir anualmente una cantidad equivalente a cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Aun cuando nuestro fideicomiso cumpla con este requisito, para conservar el carácter de FIBRA tendremos que pasar ciertas pruebas relacionadas, entre otras cosas, con nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y nuestras fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones se efectuarán de conformidad con nuestra política al respecto (a menos que el Comité Técnico autorice lo contrario) y dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera, nuestras necesidades de efectivo, los compromisos establecidos en nuestros contratos de crédito, el cumplimiento continuo de los requisitos aplicables a las FIBRAS, y otros factores que se estimen pertinentes de tiempo en tiempo. Si incumpliésemos con estos requisitos podríamos perder nuestro carácter de FIBRA y vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la promulgación de modificaciones adversas a las leyes y otras disposiciones en materia fiscal, lo cual podría afectar a nuestro fideicomiso o el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, las leyes u otras disposiciones fiscales federales, estatales o locales de Estados Unidos, locales o federales de México, u otras leyes o disposiciones fiscales distintos de aquellos de Estados Unidos o las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o disposiciones, pueden ser modificados. No podemos predecir cuándo o si, cualesquier nuevas leyes federales, estatales o locales de Estados Unidos, federales o locales mexicanas, u otras leyes, disposiciones o interpretaciones judiciales fiscales distintas de las

de Estados Unidos, serán adoptadas, promulgadas o podrían surtir efectos, y si cualquiera de dichas leyes, disposiciones o interpretaciones puede surtir efectos retroactivamente. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados adversamente por cualquiera de dichos cambios en las leyes y disposiciones fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas, o por nuevas las leyes y disposiciones fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas.

No es posible garantizar que el régimen aplicable a la FIBRA y los valores que emita en el futuro permanezcan sin cambios durante su vigencia. Es posible que en el futuro se aprueben modificaciones a las disposiciones legales aplicables y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen al Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones y Distribuciones Totales.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de bienes inmuebles, podría generarse la obligación de pago del IVA, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables, la aportación o transferencia de ciertos activos inmobiliarios al fideicomiso podría estar sujeta al impuesto al valor agregado a la tasa de 16%. El fideicomiso podrá solicitar a la administración tributaria mexicana la devolución del IVA pagado por la adquisición de activos inmobiliarios, siempre que se cumplan ciertos requisitos. La administración tributaria podría retrasar o negar dicha solicitud de devolución, lo cual podría afectar adversamente nuestros flujos de efectivo.

Demoras en la recepción del reembolso del IVA relacionado con la adquisición de bienes inmuebles podría tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y Distribuciones Totales.

Estamos expuestos a la adopción de riesgo relacionado con la evolución nuevas reglas y las reformas fiscales requisitos aplicables a las FIBRAS.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha sufrido constantes modificaciones en los últimos años a través de reformas a LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal. No podemos predecir cuándo o si, nuevas reglas o requisitos, serán adoptados por el Servicio de Administración Tributaria, o introducidos a través de nuevas modificaciones a la LISR o su reglamento. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados adversamente por cualquiera de dichos cambios en las reglas o requisitos del régimen fiscal aplicable a las FIBRAS, ya que podrían afectar nuestra habilidad para seguir teniendo el tratamiento fiscal actual de FIBRA.

Nuestros prediales podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo.

Estaremos obligados a pagar impuestos prediales a nivel local en relación con nuestras propiedades. Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas o el avalúo o reavalúo de

nuestras propiedades por parte de las autoridades. En el supuesto de que nuestros impuestos prediales aumenten, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs podría verse afectada en forma adversa y significativa.

Interpretación de las disposiciones fiscales en materia de FIBRA.

No puede garantizarse que las disposiciones fiscales que regulan el régimen de FIBRA hayan sido interpretadas y/o aplicadas correctamente por el Administrador y/o el Fiduciario. Asimismo, no podemos garantizar que la administración tributaria mexicana estará de acuerdo con la interpretación y aplicación por parte del Administrador y/o del Fiduciario de las disposiciones fiscales que rigen el régimen de FIBRA.

Riesgos relacionados con nuestros CBFIs

El precio de mercado de nuestros CBFIs podría fluctuar considerablemente y nuestros inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La volatilidad del precio de mercado de nuestros CBFIs podría impedir que nuestros tenedores de CBFIs logren vender sus CBFIs al mismo precio o a un precio superior al que pagaron por dichos CBFIs. El precio de mercado y la liquidez de nuestros CBFIs pueden verse afectados en forma significativa por muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro Control y pueden no estar relacionados con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos de América u otros países;

la alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades pertenecientes al sector inmobiliario, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo;

la reputación de las FIBRAS en general y los atractivos ofrecidos por sus CBFIs en comparación con otros valores representativos de capital (incluyendo los valores emitidos por otras entidades pertenecientes al sector inmobiliario);

los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;

los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;

la publicación de estudios con respecto a nuestro fideicomiso o a la industria inmobiliaria;

la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o el desarrollo de nuevas interpretaciones de las leyes o reglamentos existentes, incluyendo los lineamientos fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y la percepción del mercado en cuanto a nuestro potencial de crecimiento y nuestro potencial actual y futuro para efectuar Distribuciones en efectivo, así como en cuanto al valor de mercado de nuestros activos subyacentes.

Además, los valores colocados a través de una oferta pública inicial frecuentemente se cotizan a un precio de descuento con respecto a su precio inicial debido a los descuentos por colocación y los gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata del valor por CBFIs para los nuevos inversionistas que adquieran nuestros CBFIs a través de dicha oferta al precio de colocación inicial. Como resultado de esta dilución, es posible que los inversionistas que adquieran nuestros CBFIs a través de la oferta reciban un precio inferior al que pagaron por dichos valores, en el supuesto de que nuestro fideicomiso se liquide. La posibilidad de que nuestros CBFIs se coticen a descuento con respecto al valor neto de nuestros activos, representa un riesgo distinto e independiente del riesgo de disminución del valor neto de nuestros activos por CBFI. No podemos predecir si nuestros CBFIs se cotizarán a un precio superior, igual o inferior al valor neto de nuestros activos.

Un objetivo principal de las leyes de valores de Estados Unidos, México y otros países es promover una divulgación completa y justa de toda la información corporativa material, incluyendo información contable. Sin embargo, podría existir menor o distinta información públicamente disponible sobre emisores extranjeros de valores que la que regularmente se publica por o respecto de emisores estadounidenses con valores listados. Estamos sujetos a obligaciones de reporte respecto de nuestros CBFIs listados en la Bolsa Mexicana de Valores. Los estándares de divulgación impuestos por la Bolsa Mexicana de Valores podrían ser distintos a aquellos impuestos por bolsas de valores en otros países o regiones como Estados Unidos. En consecuencia, el nivel de información disponible podría no corresponder a lo que inversionistas no mexicanos en los CBFIs están acostumbrados. Adicionalmente, los estándares contables y los requisitos de divulgación en México difieren de los de Estados Unidos. En particular, nuestros estados financieros se preparan conforme a las Normas de Contabilidad NIIF, las cuales difieren en diversos aspectos de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Estados Unidos (“GAAP”). Las partidas en estados financieros de una entidad preparados conforme a las Normas de Contabilidad NIIF podrían no reflejar su situación financiera o resultados de operación de la manera en que se reflejarían si dichos estados financieros hubieran sido preparados conforme a GAAP.

Las futuras emisiones de CBFIs y las ventas o especulaciones en cuanto a la venta de la participación mantenida en nuestro fideicomiso por nuestros principales tenedores de CBFIs, podrían diluir la inversión de los tenedores de CBFIs o afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Tenemos la intención de crecer principalmente a través de adquisiciones, lo cual nos obligará a obtener financiamiento adicional. Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFIs, lo cual podría diluir la participación de los tenedores de CBFIs, disminuir el precio de mercado de nuestros CBFIs, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación de los tenedores de CBFIs, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier Emisión futura de CBFIs. Además, nuestro Contrato de Fideicomiso no otorga a los tenedores de CBFIs derechos del tanto que les permitan participar en nuestras futuras ofertas de CBFIs. Por lo tanto, los tenedores de nuestros CBFIs corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFIs tengan efectos dilutivos sobre su participación en nuestro Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus CBFIs. Además, de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración – Comisiones”, en términos de nuestro

Contrato de Administración nuestro Administrador recibirá una porción de sus honorarios en forma de CBFIs, lo cual diluirá la participación de los tenedores de CBFIs.

Nuestros principales inversionistas, incluyendo Prologis Inc., o los inversionistas que tienen el carácter de personas relacionadas con nuestro Fideicomiso, incluyendo Prologis Inc., nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas, podrían vender su participación en nuestro Fideicomiso o una cantidad significativa de CBFIs. Cualquiera de dichas emisiones podría diluir los derechos económicos y de voto de nuestros tenedores de CBFIs; y cualquiera de dichas ventas o el surgimiento de especulaciones al respecto, podría crear percepciones negativas en el mercado y ocasionar una disminución en el precio de nuestros CBFIs. Prologis Inc. es titular de [34.58% (treinta y cuatro punto cincuenta y ocho) por ciento) de nuestros CBFIs. Prologis Inc. y sus Afiliadas pueden vender nuestros CBFIs; y dichas ventas o las especulaciones al respecto por parte de la prensa, los analistas de valores, los tenedores u otras personas, respecto de la enajenación por parte de Prologis Inc. o sus Afiliadas de nuestros CBFIs, podrían afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de nuestros CBFIs.

Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera; y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los Tenedores de CBFIs.

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito preferentes a los de nuestros CBFIs, posiblemente dichos valores y deuda se registrarían por un contrato de Emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs. Además, si decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por nuestros CBFIs, incluyendo por lo que respecta al pago de Distribuciones y podrían tener efectos dilutivos para los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que podrían limitar la liquidez de nuestros CBFIs.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, con excepción de Prologis Inc. y cualquier Tenedor que adquirió CBFIs en la oferta global, ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% (nueve punto nueve por ciento) de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de nuestros CBFIs y la posibilidad de nuestros Tenedores de aprovecharse de oportunidades de venta de los mismos.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El 29 de abril de 2021, fijamos el precio de los bonos verdes senior no garantizados (*green senior unsecured notes*) en relación con una colocación privada en Estados Unidos (la "USPP") por un importe total de US\$300 millones, los cuales fueron emitidos con fecha 1 de julio de 2021, y el 4 de mayo de 2021, emitimos un bono verde en México en forma de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo, (los "Cebures"), por un importe principal total de US\$70 millones, por un importe total equivalente a US\$370 millones.

La USPP se emitió en virtud de un contrato de compraventa de bonos el 1 de julio de 2021 y se espera que tengan un gasto promedio ponderado por intereses, incluyendo la correspondiente retención fiscal estimada, del 3.65% anual. La USPP se emitió en cinco tramos: (i) US\$100 millones del monto agregado del principal con vencimiento el 1 de julio de 2029, (ii) US\$80 millones del tramo "verde" del monto agregado del principal con vencimiento el 1 de julio de 2031, (iii) US\$80 millones monto agregado del principal con vencimiento el 1 de julio de 2033, (iv) US\$25 millones monto agregado del principal con vencimiento el 1 de julio de 2036, y (v) US\$15 millones monto agregado del principal con vencimiento el 1 de julio de 2039. La USPP se rige por la ley de Nueva York. Los ingresos netos de la USPP se utilizarán para refinanciar la deuda existente y para fines corporativos generales. Los recursos netos obtenidos por la emisión del tramo "verde" se utilizarán para financiar o refinanciar, total o parcialmente, ciertos proyectos verdes elegibles.

Los Cebures devengan un interés anual de 3.73% pagadero semestralmente, los cuales serán pagados a su vencimiento el 22 de abril de 2031. Los ingresos netos derivados de la emisión y colocación de dichos Cebures se asignaron de conformidad con nuestra Política de Bonos Verdes, que nos permite asignar la totalidad o una parte de los ingresos netos para el pago de deuda insoluble u otras actividades de administración de capital y los recursos de la emisión y colocación de los Cebures se utilizaron para pagar (i) US\$55 millones de Dólares del crédito quirografario contratado con Banco Nacional de México, S.A., con fecha de vencimiento del 15 de marzo de 2023, pagado el monto total pendiente de dicho crédito y dando el mismo por terminado; y (ii) US\$15 millones de Dólares del crédito quirografario contratado con Banco Nacional de México, S.A., con fecha de vencimiento del 6 de febrero de 2024, pagando completamente y terminando dicho crédito. Los Cebures se rigen por las leyes de México. A la fecha del presente estamos en cumplimiento de nuestras obligaciones de no hacer y obligaciones financieras bajo los Cebures.

Con fecha 14 de enero de 2026, Fibra Prologis completó la oferta de notas senior de deuda por un monto de principal de USD\$500,000,000 (quinientos millones de Dólares) con una tasa de interés de 5.625% y con vencimiento en 2038-(las "Notas 2026"). Se pretende utilizar los recursos netos de la oferta de las Notas 2026, junto con el efectivo disponible, para: (i) llevar a cabo la recompra por parte de su subsidiaria, Terrafina, de sus notas con tasa del 4.962% y vencimiento en 2029 (las "Notas de Terrafina"), conforme a la oferta de adquisición en efectivo previamente anunciada por Terrafina, que venció el 12 de enero de 2026 y cuya liquidación se programó para el 15 de enero de 2026 (la "Oferta de Adquisición"); y (ii) efectuar la amortización previamente anunciada por Terrafina de cualquier Nota de Terrafina que permanezca en circulación después de la liquidación de la Oferta de Adquisición.

Adicional a esto ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado distintos a los valores inscritos bajo la clave de pizarra FIBRAPL14.

La emisora ha entregado de forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No se han registrado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en Registro Nacional de Valores durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Destino de los fondos, en su caso:

No hay recursos pendientes de aplicarse derivados de la Emisión Inicial o alguna Emisión Adicional. Finalmente, el destino de los fondos que se especificó en el prospecto de colocación o en los suplementos respectivos, no ha tenido variación alguna.

Documentos de carácter público:

Toda la información contenida en el presente Reporte Anual podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, o a través de la CNBV, en su página de Internet: www.gob.mx/cnbv

El Administrador tendrá a disposición de los tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador es Jorge Girault Facha, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, número telefónico 55-11-05-29-00 y correo electrónico jgirault@prologis.com

Representante Común:

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

Paseo de la Reforma 284, piso 9,

Col. Juárez, C.P. 06600,

Ciudad de México.

Lic. Esteban Manuel Serrano Hernández / Lic. Alejandra Tapia Jiménez

emserranoh@monex.com.mx / altapia@monex.com.mx

(55) 5230 0296 / (55) 5231 0161

Fiduciario:

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

Montes Urales 620, Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec 11000. Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla/Sheyla García Guerra /David León García

(55) 1103 6600 Ext. 6648 / 55 1103 66 75/ (55) 1103 6600 Ext.1272/ 4685

mrangell@actinver.com.mx / sgarciag@actinver.com.mx / dleong@actinver.com.mx /
FiduciarioADM@actinver.com.mx

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante contrato de fideicomiso de administración número F/17464-3 de fecha 13 de agosto de 2013; en el entendido que: (i) con fecha 2 de octubre de 2013 fue celebrado un convenio de sustitución fiduciaria en virtud del cual Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria fue nombrado como fiduciario y se cambió el número del contrato a F/1721, (ii) con fecha 8 de octubre de 2013 se celebró un segundo convenio modificatorio mediante el cual se cambió la denominación del Fideicomiso por la de “FIBRA Prologis”, (iii) con fecha 29 de noviembre de 2013 se celebró un tercer convenio modificatorio y (iv) con fecha 28 de mayo de 2014 se celebró un cuarto convenio modificatorio, (v) con fecha 28 de septiembre de 2017 se celebró un quinto convenio modificatorio, (vi) con fecha 14 de diciembre del 2017 se celebró un sexto convenio modificatorio, (vii) con fecha 8 de septiembre de 2023 se celebró un séptimo convenio modificatorio, y (viii) con fecha 11 de diciembre de 2024 se celebró un octavo convenio modificatorio. Nuestro Contrato de Fideicomiso se presentó ante la CNBV y la BMV y se encuentra disponible para su consulta en las páginas web de dichas autoridades, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S. A. de C. V., una filial de Prologis, Inc. Prologis Inc. es un Fideicomiso de Inversión en bienes raíces constituido en Estados Unidos de América que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York. Al 31 de diciembre de 2025, Prologis Inc. era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como propietario único o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de [1,300] millones de pies cuadrados (121 millones de metros cuadrados) en 120 países. Prologis Inc. arrienda modernas instalaciones industriales a más de [6,500] clientes, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el propósito general de nuestro fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para estos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, ha sido nombrado fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Administración.

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad, el plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50

(cincuenta) años contemplado en el artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en caso de que el plazo del Contrato de Fideicomiso bajo dicho artículo 394 fuera a expirar, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea para: (a) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en el que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (b) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, o (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso en especie a los Tenedores en una base a prorrata. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario haga la cancelación de su registro de los CBFIs en el RNV según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

Las oficinas se encuentran en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas en la Ciudad de México, con teléfono +(52) 55 1105 2900.

A continuación, se enlistan los eventos relevantes que se dieron en 2025:

- El 17 de enero, 24 de enero, 24 de abril y 26 de noviembre se publicó un aviso calificado en el que se informa que, de acuerdo con las Secciones 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3)(iii) del Reglamento del Tesoro de EE. UU., FIBRA Prologis no estuvo involucrada en negocio o transacción alguna dentro de los Estados Unidos de America durante el año fiscal 2025.
- El 23 de enero de 2025 anunció conferencia telefónica para presentar resultados Financieros del 4T de 2024.
- El 24 de enero de 2025, publicamos un aviso calificado en términos del Reglamento del Tesoro de los Estados Unidos, en el que informó una distribución de aproximadamente US\$0.0352 por unidad, pagadera el 7 de febrero de 2025, así como información fiscal aplicable a transferencias de CBFIs durante 2025.
- El 6 de febrero de 2025, Fibra Prologis anunció cambios al Comité Técnico.
- El 7 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Prologis designó a Gonzalo Portilla como presidente independiente del Comité Técnico.
- El 24 de febrero de 2025, Fibra Prologis anunció Resultados Financieros del cuarto trimestre de 2024.

- El 11 y 24 de marzo de 2025, la Emisora dispuso de dos propiedades industriales ubicadas en Otros mercados, con un Área Bruta Rentable conjunta de aproximadamente 127,920 pies cuadrados, por un precio total de US\$8.7 millones.

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	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	24 mar 2025	Otros mercados	74,357	75.5	3.8
Disposiciones			127,920	\$ 174.9	\$ 8.7

- El 2 de abril de 2025, Fibra Prologis ratificó a KPMG Cárdenas Dosal S.C. como auditor externo de 2025.
- El 7 de abril de 2025, Fibra Prologis anunció conferencia telefónica para presentar Resultados Financieros del primer trimestre de 2025 al 30 de abril de 2025.
- El 9 de abril de 2025, Fibra Prologis informó sobre actividad en sus certificados.
- El 11 y 21 de abril de 2025, Fibra Prologis anunció la celebración de Asamblea Ordinaria de Tenedores.
- El 29 de abril de 2025, Fibra Prologis anunció Resultados Financieros del primer trimestre de 2025 y declaró una distribución en efectivo de Ps. 1,178.9 millones (US\$60.2 millones) o Ps. 0.7342 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) (US\$ 0.0375 por CBFI). La distribución fue pagada el 13 de mayo de 2025 a los tenedores de los CBFI.
- El 29 de mayo de 2025, la Emisora anunció el refinanciamiento y ampliación de su línea de crédito no garantizada, incrementándola de US\$400 millones a US\$500 millones con opción de ampliación hasta US\$1,000 millones, así como la contratación de un crédito a corto plazo por US\$300 millones, con el propósito de mejorar su perfil de vencimientos y fortalecer su liquidez.
- El 30 de junio de 2025, Fibra Prologis anunció conferencia telefónica para presentar Resultados Financieros del segundo trimestre de 2025.
- El 9 de julio de 2025, Fibra Prologis anunció cambios al Comité Técnico.
- El 28 de julio de 2025, Fibra Prologis anunció sus Resultados Financieros del segundo trimestre y declaró una distribución en efectivo de Ps. 1,117.2 millones (US\$60.2 millones), o Ps. 0.6958 millones por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) (US\$ 0.0375 por CBFI). La distribución fue pagada el 12 de agosto de 2025 a los tenedores de los CBFI.
- El 29 de septiembre de 2025, Fibra Prologis anunció conferencia telefónica para presentar Resultados Financieros del tercer trimestre de 2025.

- El 2 de octubre de 2025, Fibra Prologis anunció la celebración de Asamblea Ordinaria de Tenedores.
- El 14 de octubre de 2025, la Emisora anunció el lanzamiento de una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs de Terrafina (los “CBFIs de Terrafina”) que no eran de su propiedad, representando aproximadamente el 10% de los CBFIs en circulación, a un precio de \$42.50 pesos por certificado.
- El 28 de octubre de 2025, Fibra Prologis anunció resultados financieros del tercer trimestre de 2025.
- El 13 de noviembre de 2025, concluimos exitosamente una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca en la que adquirimos exitosamente el 9.81% de los CBFIs de Terrafina, los cuales, conjuntamente con los CBFIs de Terrafina adquiridos en virtud de la OPA 1.0 y la OPA 2.0, representan el 99.82% de los CBFIs de Terrafina en circulación.
- El 26 de noviembre de 2025, Fibra Prologis anunció la colocación de USD\$500 millones en Notas Senior No Garantizadas a 10 años en los mercados internacionales y declaró una distribución en efectivo de Ps. 1,110.2 millones (US\$60.2 millones), o Ps. 0.6914 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) (US\$ 0.0375 por CBFI) y una distribución en especie de por 35,227,000 de CBFIs, equivalentes a Ps. 2,590.4 millones (US\$140.5 millones) considerando el precio promedio de los últimos 60 días de los CBFIs. La distribución fue pagada el 11 de diciembre de 2025 a los tenedores de los CBFIs.
- El 8 de diciembre de 2025, la Emisora adquirió tres propiedades industriales ubicadas en Monterrey, Toluca y Ciudad Juárez, con un Área Bruta Rentable conjunta de aproximadamente 539,501 pies cuadrados, por un precio total de US\$67.2 millones, incluyendo costos de cierre. El 10 de diciembre de 2025, Fibra Prologis anunció la adquisición.

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de adquisición pagados	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Centro Industrial Juárez #1	8 dic 2025	Ciudad Juárez	214,195	\$ 436.7	\$ 24.0
Park Apodaca East, Building #16	8 dic 2025	Monterrey	161,619	373.9	20.6
Park Toluca III, Building #1	8 dic 2025	Ciudad de México	163,687	411.3	22.6
Adquisiciones			539,501	\$ 1,221.9	\$ 67.2

- Al 31 de diciembre de 2025, dos propiedades localizadas en Ciudad Juárez fueron clasificadas como activos disponibles para la venta con un área rentable de 0.4 millones de pies cuadrados y un valor razonable de \$342.0 millones de pesos mexicanos (\$19.1 millones de dólares). El 15 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado recibió un anticipo de \$2,889.0 mil de pesos mexicanos (\$160.0 mil dólares) por la compra de estas propiedades.

Descripción del negocio:

La descripción del negocio se detalla en los siguientes apartados.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

Nuestro portafolio operativo consiste en 350 propiedades, destinados a las industrias manufacturera y de logística en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país y tenemos una ABR total de 65.9 millones de pies cuadrados. Al 31 de diciembre de 2025, el índice de ocupación al final del período de nuestros inmuebles era del 97.0% (noventa y siete por ciento) y ningún cliente representaba más del 3.4% (cuatro por ciento) de nuestra ABR total. El 60.2% (sesenta punto dos por ciento) de nuestro portafolio de inmuebles de FIBRA Prologis en México en términos de ABR estaba ubicada en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y 39.8% (treinta y nueve punto ocho por ciento) estaba ubicada en mercados regionales representados por los principales mercados manufactureros de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de diciembre de 2025 tenían una vigencia restante promedio de 36.3 meses. Al 31 de diciembre de 2025, el 77.3% (sesenta y siete punto tres por ciento) de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Dólares en términos de Renta Neta Efectiva.

Nuestros objetivos incluyen la adquisición, posesión y administración de inmuebles industriales ubicados en México, así como incrementar el valor de las inversiones efectuadas por los Tenedores de CBFIs mediante el mantenimiento de un portafolio que genere ingresos en dividendos estables, así como continuar con el crecimiento de dicho portafolio y su administración en forma proactiva, y la apreciación a largo plazo del capital invertido. Intentaremos cumplir estos objetivos a través del desempeño de nuestro portafolio de inmuebles industriales de alta calidad, su administración y su gobierno corporativo, que son los mejores en la industria, y nuestro acceso a la plataforma global, experiencia y red de relaciones de Prologis Inc.

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

para nuestros inversionistas mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido.

Creemos que nuestro portafolio se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Además, creemos que el crecimiento de la clase consumidora en México seguirá estimulando el consumo interno y, a su vez, la demanda de las instalaciones ofrecidas por el Fideicomiso.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Otros contratos - Seguros

Contamos con cobertura de seguros con respecto a nuestros inmuebles e instalaciones, incluyendo cobertura contra daños en bienes y pérdida de rentas debido a siniestros tales como incendios, tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo, así como cobertura de seguros por responsabilidad comercial general y responsabilidad ambiental, en los términos y por los montos que considera apropiados y razonables desde el punto de vista comercial y apropiados y razonables para sus Instalaciones Industriales Clase A. Nuestras pólizas de seguro contienen las especificaciones y están sujetas a los límites asegurados acostumbrados para otros inmuebles, actividades y mercados similares. Existen algunos riesgos de pérdida que no están asegurados o no pueden asegurarse por completo, incluyendo las pérdidas derivadas de inundaciones, terremotos, guerras, actos de terrorismo o insurrecciones, debido a que consideramos que la contratación de los seguros respectivos es incosteable o no es prudente por motivos económicos.

La cobertura de seguros sobre nuestros bienes se mantiene a través de una combinación de aseguradoras comerciales, operaciones de auto seguro y una aseguradora cautiva perteneciente a Prologis Inc. Sin embargo, aunque estemos asegurados, los daños sufridos por las instalaciones, el equipo, la maquinaria o los edificios podrían tener un efecto adverso significativo en nuestra situación financiera y los resultados de operación o en la administración habitual de nuestros bienes sufran trastornos. Para más información al respecto, véase la sección “1. Información General- (c) Factores de riesgo, Riesgos relacionados con las actividades y operaciones del Fideicomiso.”

Principales clientes:

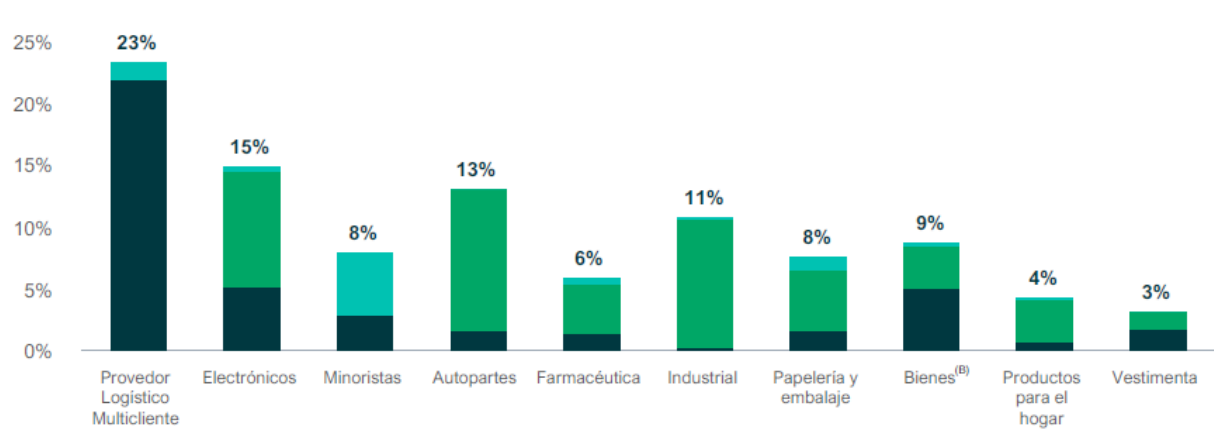
Al 31 de diciembre de 2025, los diez clientes principales del Fideicomiso representan el 23% (veintitrés por ciento) en términos de renta neta efectiva, sin que alguno supere el 4% (cuatro por ciento) del total de ingresos por rentas, por lo que la terminación del contrato con alguno de ellos no afectaría de forma adversa los resultados de la operación.

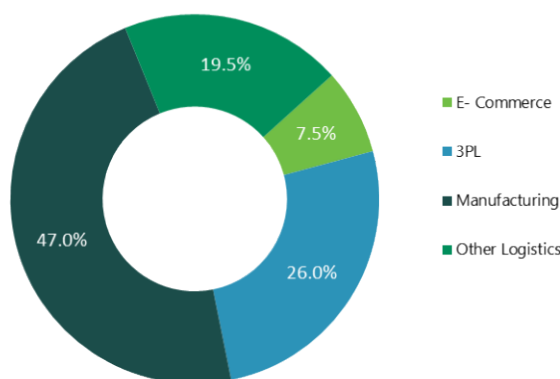
% de Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes
pies cuadrados en miles

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 DSV	3.6 %	1,797
2 Kühne Holding	3.4 %	2,251
3 Geodis	3.4 %	1,429
4 Amazon	2.9 %	1,963
5 LX International	2.2 %	1,609
6 MercadoLibre	1.8 %	1,111
7 Celéstica	1.6 %	1,045
8 Dicka Logistics	1.4 %	937
9 Hon Hai	1.4 %	989
10 X Border	1.4 %	706
10 Principales Clientes	23.0 %	13,837

Nuestros clientes reflejan un portafolio diversificado por sector, región y balanceado entre consumo y manufactura.

USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE
% del Portafolio RNE



CUSTOMER TYPE
% of Portfolio NER

Legislación aplicable y régimen fiscal:

Nuestros inmuebles están sujetos a diversas leyes, reglamentos y normas. Consideramos que contamos con las aprobaciones y permisos necesarios para operar cada una de sus propiedades y nos encontramos en cumplimiento con la legislación aplicable.

Régimen Fiscal

Reportamos bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAS en términos de lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, a partir del año que terminó el 31 de diciembre de 2013 y cada período futuro comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del año correspondiente. De conformidad con la LISR, las FIBRAS están obligadas a distribuir anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal neto del ejercicio inmediato anterior. De conformidad con la propia LISR, el Resultado Fiscal neto de cada año se calcula disminuyendo a la totalidad de los ingresos gravables, las deducciones autorizadas por la misma ley. Para más información al respecto, véase la sección “2. El Fideicomiso - (b) Descripción del Negocio– (iv) Legislación aplicable y Régimen Fiscal”. A efecto de cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una FIBRA, distribuiremos anualmente a los Tenedores de nuestros CBFIs un importe equivalente a cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal neto. La LISR dispone expresamente que cuando el Resultado Fiscal de un determinado año exceda de la cantidad efectivamente distribuida a los Tenedores de los CBFIs a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, el Fideicomiso deberá pagar el ISR por la diferencia, aplicando la tasa del ISR vigente en el ejercicio de que se trate (30% (treinta por ciento) para 2021), en representación de los tenedores de CBFIs. Los Tenedores de CBFIs podrán acreditar el impuesto pagado por el Fideicomiso en la medida en que los ingresos provenientes de la diferencia mencionada sean acumulables para dichos Tenedores; y el Fideicomiso no estará sujeto a obligación de retención alguna con respecto a la diferencia pagada.

Recursos humanos:

No tenemos empleados. Las funciones que normalmente serían desempeñadas por empleados están a cargo del Administrador y de otras entidades contratadas periódicamente por el Fideicomiso o en representación del mismo. Véase la sección “3. El Administrador - (b) Descripción del Negocio– (ii) Recursos humanos”.

Desempeño ambiental:

Certificaciones Ambientales

BOMA: “Building Owners and Managers Association International” es una certificación que avala la excelencia en prácticas ambientales y de energía en la industria de Bienes Raíces Industriales. La obtuvimos gracias a los siguientes puntos esenciales: eficiencia en consumo de energía y agua, residuos electrónicos (computadoras, impresoras, baterías, etc.), reciclaje y división de residuos, contar con espacios y naves industriales con características sustentables como los techos de Poliolefina termoplástica, los cuales reducen la temperatura en interiores y reducen los costos de calefacción, en algunos casos, hasta en 50%, contar con sistemas de energía eficiente y renovable en las instalaciones.

Al cierre de 2025 contábamos con el 99% (noventa y nueve por ciento) de nuestro portafolio base de 2021 sin considerar el portafolio de Terraflina con algún tipo de certificación verde, ya sea BOMA o LEED.

LEED: “Leadership in Energy and Environmental Design” es un sistema de certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos de América (US Green Building Council). Se basa en la incorporación en el proyecto de aspectos relacionados con la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección de materiales.

GRESB: “Global Real Estate Sustainability Benchmark”. Este certificado es otorgado a las empresas con rendimiento y prácticas excepcionales. Las evaluaciones GRESB permiten comparar el desempeño ASG, identificar áreas de mejora y profundizar el compromiso con los inversionistas. GRESB tiene evaluaciones

para fondos inmobiliarios, REIT, empresas inmobiliarias y desarrolladores, y para fondos y activos de infraestructura.

FIBRA Prologis fue reconocido como Sector Líder en su ramo en 2024 por GRESB otorgado a activos de bienes raíces por su desempeño en ASG.

A finales de 2025, habíamos instalado iluminación LED en el 88% (ochenta y ocho por ciento) del Portafolio Actual acercándonos a nuestra meta del 100% (cien por ciento) para 2026. A través de estas iniciativas reforzamos nuestro compromiso con la reducción de gases de efecto invernadero.

Aspectos ambientales

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente (la “LGEEPA”), que establece el marco general aplicable a la preservación, remediación y protección del ambiente en México. Las disposiciones emitidas al amparo de la LGEEPA abarcan áreas tales como el planeamiento ecológico, la evaluación de los riesgos y el impacto ambiental, la contaminación aérea, las áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo.

Nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, entre otras, así como a diversas Normas Oficiales Mexicanas que complementan la legislación en materia ambiental.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales responsables de la vigilancia, ejecución, formulación e implementación de las políticas ambientales en México, incluyendo el otorgamiento de autorizaciones de impacto ambiental para participar en ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de agua residual en zonas federales. Además, los gobiernos estatales pueden promulgar leyes y reglamentos ambientales con respecto a las cuestiones que se encuentran bajo sus respectivas jurisdicciones, siempre y cuando no estén expresamente reservadas al gobierno federal. Las disposiciones locales pueden ser implementadas y aplicadas a nivel municipal. Las autoridades estatales y federales están facultadas para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales contra quienes violen la legislación ambiental aplicable, y pueden suspender los desarrollos que no cumplan con dichas disposiciones.

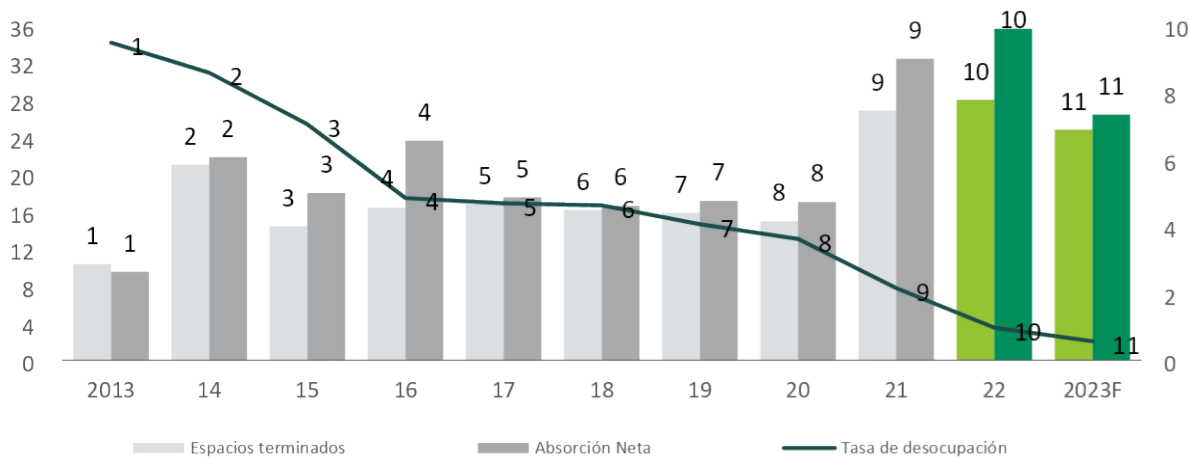
Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales. Consideramos que nuestras operaciones cumplen en todo sentido significativo con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

Información de mercado:

Panorama general del ciclo económico

Nuestro portafolio se ha fortalecido por el aumento de solicitudes de clientes de e-commerce que esperamos que sigan aumentando su participación en los próximos trimestres.

Respecto al valor de nuestras propiedades seguimos realizando transacciones de acuerdo y arriba de nuestras valuaciones, asimismo con capital listo buscando oportunidades. Debido a esto seguimos optimistas que el valor de las propiedades seguirá aumentando.



Fuente: Prologis Research

Ventajas

Concentración de activos de alta calidad en lugares estratégicos. Nos concentramos en los mercados industriales de México que en nuestra opinión representan atractivos de crecimiento a largo plazo. Muchas de nuestras propiedades generan rentas y tienen índices de ocupación superiores a los del mercado en general. Nuestra presencia en el mercado nacional nos permite contar con amplia información en cuanto a dicho mercado y fortalece nuestra capacidad para responder a las oportunidades que se nos presentan en el mismo.

Activos de alta calidad. Nos enfocamos en la oferta de Instalaciones Industriales Clase A altamente funcionales para aprovechar los beneficios derivados de la demanda de modernas instalaciones según lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (vi) Información de mercado”. El 58.0% (cincuenta y ocho por ciento) de nuestros inmuebles (en términos de ABR) fueron desarrolladas por Prologis y construidos conforme a las más altas especificaciones a nivel internacional; y 73.8% (setenta y tres punto ocho por ciento) de nuestros inmuebles están ubicados en parques industriales diseñados con base en planos maestros. Las instalaciones ubicadas en parques industriales cuentan con altos estándares de operación, incluyendo seguridad a nivel del parque, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación, amplias áreas de estacionamiento para remolques, grandes plazas para camiones y el mantenimiento de alta calidad.

Los edificios cuentan con características tales como amplios espacios entre columnas, pisos flexibles y divisibles, techos altos, grandes plazas para camiones, múltiples andenes para carga y descarga y buen acceso vehicular, ya sea que alberguen a múltiples inquilinos o a una sola empresa. Consideramos que la calidad de nuestras propiedades, aunada al tamaño de nuestro portafolio, nos distingue de muchos de nuestros competidores en México; y que nuestras Instalaciones Industriales Clase A cuentan con potencial para superar el desempeño de los inmuebles industriales de menor calidad en términos de generación de ingresos y apreciación del capital a largo plazo.

Ubicaciones estratégicas. Nuestro portafolio está ubicado en mercados industriales dentro de México que cuentan con más activos de México dada su atractiva infraestructura, disponibilidad de mano de obra y acceso a grandes centros poblacionales y redes de comunicaciones y transporte. Al 31 de diciembre de 2025, 60.2% (sesenta punto dos por ciento) de nuestro portafolio (en términos de ABR) estaba ubicado en los mercados logísticos globales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados se encuentran altamente industrializados y se ven beneficiados por su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y terminales de ferrocarril. Tras la crisis financiera de 2008, en los últimos años estos mercados han experimentado una sólida recuperación por lo que respecta a los indicadores clave del sector inmobiliario, un rápido ritmo de absorción de espacio, bajos índices de desocupación y un continuo aumento en los precios de las rentas. El resto de nuestro portafolio 39.8% (treinta y nueve punto ocho por ciento) está concentrado en los mercados manufactureros regionales de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, que son los centros industriales que albergan a las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras. Estos mercados regionales se ven beneficiados por la amplia oferta de mano de obra calificada a costos atractivos y el Nearshoring.

Equipo de administración experimentado. Nuestro equipo de administración está integrado por los principales ejecutivos del Administrador, quienes cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Nuestro Presidente Senior y Country Manager, Armando Fregoso, es responsable de todo el negocio de Sao Paulo, Brasil y México, incluyendo operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollo de propiedades industriales. Es responsable de gestionar los parques de Prologis Brasil en su totalidad, que consta de aproximadamente 20 millones de pies cuadrados, gestionados y en construcción, con cerca de U\$2 mil millones en activos y un equipo de 60 empleados. Nuestro Director de Operaciones, Héctor Ibarzábal, cuenta con 36 años de experiencia en los sectores industrial, comercial y residencial de la industria inmobiliaria, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Nuestro Director de Finanzas, Jorge Girault, cuenta con 31 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. Véanse las secciones “2. El Fideicomiso- (j) Mercado de Capitales – (i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores—Comité Técnico” y “3. El Administrador- (c) Administradores y Accionista”.

Sostenibilidad y crecimiento de los flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación. Nuestros inmuebles desempeñan un papel integral en las cadenas de abasto de nuestros clientes. Además de nuestro

amplio y variado portafolio de clientes, cuenta con una mezcla óptima de instalaciones para las industrias manufactureras y de logística, así como con Contratos de Arrendamiento a largo plazo que generan flujos de efectivo obtenidos en actividades de operación crecientes. Durante 2025, el índice de ocupación promedio de los inmuebles de FIBRA Prologis fue de 97% (noventa y siete por ciento) y la renta neta efectiva al 31 de diciembre de 2025 de FIBRA Prologis fue de USD\$7.46 por pie cuadrado arrendado. Además, gracias a nuestro dedicado equipo de administradores de inmuebles, hemos desarrollado sólidas relaciones con sus clientes y hemos adquirido una amplia experiencia a nivel local, como resultado de lo cual entre el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 nuestra tasa promedio de retención de clientes en México ha sido del [82.6% (ochenta y dos punto seis por ciento)].

Creemos que el valor de nuestro portafolio de bienes raíces seguirá creciendo por dos vertientes. La primera de ellas estará representada por las oportunidades para incrementar nuestros ingresos en rentas generados por nuestro Portafolio Actual; y la segunda, la adquisición de inmuebles adicionales.

Contamos con amplios conocimientos sobre el mercado y con una red de relaciones a nivel global, por lo que consideramos que nuestra relación con Prologis Inc. nos proporcionará oportunidades para crecer tanto en forma orgánica como a través de nuevas adquisiciones. Planeamos beneficiarnos de nuestro acceso a los canales de desarrollo de Prologis Inc. mediante el ejercicio del derecho de preferencia que tenemos para adquirir activos de ciertas propiedades de inversión en México, siempre y cuando hayan sido enajenadas por Prologis Inc., así como del ejercicio del derecho exclusivo que nos otorga Prologis Inc. para adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo o remodelación), según lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades, Políticas de inversión, Derecho de preferencia”.

Además, nuestros 350 clientes que ocupan nuestras 350 propiedades y un patio intermodal representan una fuente de crecimiento interno. Muchos de estos clientes son líderes en el suministro de servicios de logística a terceros y son clientes de Prologis Inc. a nivel global.

Patrocinador global y alineación de intereses. Prologis Inc. es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales, de acuerdo con NAREIT, y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2025, Prologis Inc. era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como único propietario o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de 1,300 millones de pies cuadrados (121 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis Inc. arrienda modernas Instalaciones Industriales Clase A a más de [6,500] clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Prologis Inc. es titular de [34.58% (treinta y cuatro punto cincuenta y ocho) por ciento] de los CBFIs, que le otorgan una posición mayoritaria entre los Tenedores de CBFIs.

Gobierno Corporativo. Creemos que nuestro gobierno corporativo es un reflejo de una perspectiva de liderazgo en materia de prácticas empresariales que toma en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y aprovecha al mismo tiempo la relación con Prologis Inc.

Derechos de los Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho de voto con respecto a ciertos asuntos importantes durante las asambleas de tenedores, incluyendo la aprobación de las propuestas presentadas por el Comité Técnico y la remoción de nuestro Administrador en los casos descritos en la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y acuerdos relevantes – (ii) Contrato de Administración –Remoción y terminación”. Así mismo, los Tenedores que representen 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs de los que sean titulares. Además, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho de aprobar cualquier inversión o adquisición que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso. Véase la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades”.

Integración y funciones del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. El Comité Técnico está integrado por once miembros, de los cuales seis son miembros independientes.

Sujeto al derecho de los Tenedores que representen 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación de designar un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs de los que sean titulares, en tanto el Administrador del Fideicomiso sea una afiliada de Prologis Inc., Prologis Inc. tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico incluyendo los miembros independientes. Además, los Tenedores de CBFIs tienen derecho de elegir anualmente a cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso propuesto por nuestro Administrador. Nuestro Administrador tiene el derecho de designar a Miembros Independientes del Comité Técnico para llenar cualquier vacante Subcomités independientes. El Comité Técnico contará con tres subcomités independientes: (i) el Comité de Auditoría, que vigilará el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisará y aprobará los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos; (ii) el Comité de Prácticas, que proporcionará apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas; y (iii) el Comité de Endeudamiento, que vigilará que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable.

Oportunidades de mercado y estrategia de negocios

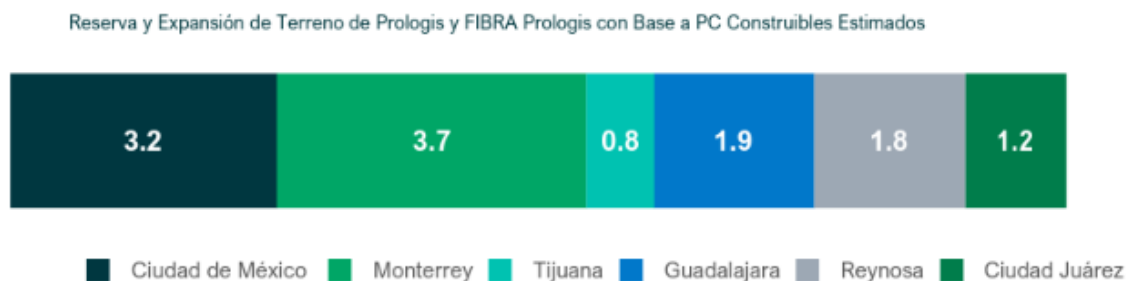
Estrategias de crecimiento interno. Buscamos crecer a nivel interno mediante el incremento de los flujos de efectivo generados por nuestro Portafolio Actual, aumentando tanto los precios de sus rentas como sus índices de ocupación. Todos nuestros Contratos de Arrendamientos vigentes contienen disposiciones que prevén el incremento anual de la renta ya sea mediante ajustes fijos anuales o ajustes con base en el índice de inflación. Al 31 de diciembre de 2025, el 3% tres por ciento de nuestro espacio del portafolio operativo se encontraba vacante y disponible para renta; y los Contratos de Arrendamiento correspondientes a 21.2% (veintiuno punto

dos por ciento) y el 12.8% (doce punto ocho por ciento) de nuestra ABR vencen en el 2026 y 2027, respectivamente. A pesar de que esperamos capturar los beneficios derivados de la constante recuperación de nuestros mercados logísticos, consideramos que nuestros mercados manufactureros también cuentan con un potencial de crecimiento adicional y que, por tanto, nuestros mercados manufactureros están destinados a crecer. El Administrador proporcionará apoyo en cuanto a investigación y personal, el uso de la marca “Prologis” (nominativa y diseño) y otros aspectos operativos, incluyendo el apoyo con respecto a la adquisición de inmuebles.

Estrategia de crecimiento externo. Esperamos aprovecharnos de los beneficios derivados de la red global de relaciones de Prologis Inc. para identificar oportunidades de inversión dentro de sus mercados. Prologis Inc. y las afiliadas de Prologis Inc. son propietarias y operadoras de [4.1] millones de pies cuadrados en Instalaciones Industriales Clase A localizados en los mercados de Ciudad de México, Tijuana, Monterrey, Reynosa y Ciudad Juárez que se encuentran en proceso de construcción o de ser arrendados que estarán sujetos a nuestro derecho de preferencia y derecho de tanto en caso de que Prologis Inc. enajene dichas propiedades. Además, el banco y expansión de tierra de Prologis Inc. y FIBRA Prologis es de [11.2] millones de pies cuadrados de ABR que podrían utilizarse para futuro desarrollo y nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir dichos inmuebles en el supuesto de que Prologis Inc. decida venderlos.

La siguiente gráfica contiene el banco y expansión de tierra de Prologis Inc. y FIBRA Prologis:

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



Mercados en la Ciudad de México incluyen: Lerma, Tepotzotlán y Cuautitlán Izcalli

Mercados de Guadalajara incluyen: Querétaro y San Luis Potosí

Mercados de Reynosa incluyen: Matamoros

Mercados de Ciudad Juárez incluyen: Hermosillo

Estructura de administración:

No formamos parte de un grupo empresarial, ni contamos con la participación de sociedades asociadas o subsidiarias significativas.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Ni nosotros, ni las propiedades que conforman nuestro Portafolio Actual, ni nuestro Administrador están involucrados actualmente en ningún litigio significativo y, hasta donde es de nuestro conocimiento, no existe amenaza de algún litigio en nuestra contra. Es posible que de tiempo en tiempo nosotros y el Administrador nos veamos involucrados en litigios como parte del curso habitual de nuestras operaciones.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Conforme al artículo 63 y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o

colectivamente tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedores conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Distribuciones:

Tenemos la intención de cumplir en todo momento con la regulación aplicable de una FIBRA conforme a la LISR. De conformidad con el régimen legal aplicable a las FIBRAS, para conservar el carácter de FIBRA estamos obligados a distribuir anualmente a los Tenedores de CBFIs una cantidad equivalente a cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. De conformidad con lo dispuesto por la LISR, el Resultado Fiscal del Fideicomiso se calcula disminuyendo de la totalidad de los ingresos gravables del año respectivo, las deducciones autorizadas por la propia LISR. Nosotros no incurrimos en pérdidas fiscales ni montos por deducir que no nos correspondan respecto de la adquisición de nuestros inmuebles, ya que adquirimos los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Actual a su valor de mercado.

Además, podremos distribuir a los Tenedores cantidades en exceso una vez que se haya dado por cumplido los requisitos que se soliciten para calificar como FIBRA mencionados anteriormente. El tiempo, forma, frecuencia y los montos de dichas distribuciones, en su caso, deberán de estar aprobadas por el Comité Técnico tomando en cuenta diversos factores, incluyendo:

- los resultados de operación reales (incluyendo su Resultado Fiscal anual);
- nivel de flujos de efectivo retenidos por el Fideicomiso;
- los términos, requisitos y condiciones de cualesquiera contratos de crédito;
- los requisitos en materia de inversión en activos relacionados con nuestras propiedades;
- nuestros Gastos de Propiedad;
- nuestras perspectivas futuras, nuestro desempeño financiero esperado y nuestras necesidades del capital de trabajo;
- las reformas legales y los cambios en la situación económica y de negocios; y
- los demás factores que el Comité Técnico estime pertinentes, incluyendo el monto de las Distribuciones efectuadas por otros negocios similares.

No podemos garantizar que realizaremos Distribuciones anualmente un determinado monto o que las Distribuciones que en su caso efectuemos se mantendrán con la misma tendencia que en el período anterior. Todas las Distribuciones futuras que llevemos a cabo dependerán de nuestros resultados de operación reales, de la situación económica y de otros factores que podrían diferir sustancialmente de nuestras expectativas actuales. Nuestros resultados reales de operación se ven afectados por diversos factores, incluyendo los ingresos generados por nuestro portafolio de bienes raíces, nuestros Gastos de Propiedad, nuestro gasto en intereses y la capacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones. En el supuesto de que nuestro portafolio de bienes raíces no genere suficientes flujos de efectivo, nos podríamos ver en la necesidad de fondear las Distribuciones a través de: (i) capital de trabajo, incluyendo los recursos derivados de la oferta global y (ii) financiamientos mediante la emisión de instrumentos de deuda o capital, que no tiene la certeza de obtener.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Total	Pies Cuadrados				NOI del Cuarto Trimestre	Anualizado		% del Total	Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión				
			Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %		Pc.	US\$		Pc.	US\$	Por Pie Cuadrado	Pc.	US\$	Total	% del Total
Mercados de Consumo																	
Ciudad de México	104		23,827	27.4	96.3	98.9	823,909	44,627	3,378,861	188,208	39.5	147	8.20	67,233,344	3,745,007	40.0	
Monterrey	39		8,355	9.6	98.3	98.3	237,976	12,888	1,023,238	56,996	12.0	125	6.94	15,235,106	848,621	9.1	
Guadalajara	33		7,517	8.6	99.0	99.0	228,483	12,375	926,275	51,595	10.8	124	6.93	12,729,971	709,081	7.6	
Total mercados de Consumo	176		39,699	45.6	97.2	98.8	1,290,368	69,890	5,328,374	296,799	62.3	138	7.69	95,198,421	5,302,709	56.7	
Mercados de Manufactura																	
Tijuana	60		8,207	9.5	96.3	96.3	281,382	15,235	1,145,083	63,783	13.3	143	7.97	18,038,973	1,004,800	10.7	
Reynosa	32		5,575	6.4	98.5	98.5	160,344	8,684	700,770	39,034	8.2	128	7.11	8,810,338	490,750	5.3	
Ciudad Juárez	82		12,320	14.2	95.8	95.8	330,932	17,975	1,382,437	77,004	16.2	117	6.52	18,329,908	1,021,000	10.9	
Total mercados de Manufactura	174		26,202	30.1	96.5	96.5	772,558	41,844	3,228,290	179,821	37.7	128	7.11	45,178,119	2,516,550	26.9	
Total Portafolio Operativo	350		66,901	75.7	97.0	97.9	2,062,926	111,734	8,556,664	476,620	100.0	134	7.46	140,377,540	7,819,259	83.6	
VAA Ciudad de México																	
VAA Ciudad de México	1		197	0.2	100.0	100.0	6,044	336						608,600	33,900	0.4	
Otras propiedades de inversión ^(A)	8		60	0.1	100.0	100.0	480	26						104,916	5,844	0.1	
Otras propiedades de inversión ^(B)	157		20,852	24.0	94.3	94.3	491,025	26,596						25,863,362	1,440,631	15.4	
Patio intermodal					100.0	100.0	9,009	488						323,150	18,000	0.2	
Reserva de terreno					-	-								252,057	14,040	0.2	
Terreno temporalmente arrendable para futuro desarrollo					-	-								165,166	9,200	0.1	
Total propiedades de inversión ^{(C) (B)}	516		87,010	100.0			2,569,484	139,180						167,694,791	9,340,874	100.0	
Activos disponibles para la venta ^(A)	2		439	100.0										342,001	19,050	100.0	

- (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.
- (C). FIBRA Prologis tiene 12 acres de tierra en el mercado de Monterrey con un área desarrollable estimada de 229,954 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2025.
- (D). FIBRA Terrafina tiene 212 acres de tierra en los mercados de Monterrey, Ciudad de México, Coahuila, Tijuana y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 3,376,143 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2025.
- (E). Al 31 de diciembre de 2025, dos propiedades del mercado de Ciudad Juárez cumplieron con los criterios para ser clasificados como disponibles para la venta y fueron vendidos el 14 de enero de 2026.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Pies cuadrados y moneda en miles	Ejercicio Completo 2025		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS			
Mercados de Consumo			
Ciudad de México	164	411,361	22,616
Monterrey	162	373,898	20,557
Guadalajara	-	-	-
Total Mercados de Consumo	326	785,259	43,173
Mercados de Manufactura			
Tijuana	-	-	-
Reynosa	-	-	-
Ciudad Juárez	214	436,674	24,010
Total Mercados de Manufactura	214	436,674	24,010
Total Adquisición de Edificios	540	1,221,933	67,183
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		7.2%	

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

Al 31 de diciembre de 2025, un total de 14 propiedades principalmente en los mercados de Guadalajara y Tijuana se encuentran comprometidas en garantía del crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Co. por un monto total de \$1,123.6 millones de pesos Mexicanos (\$62.6 millones de dólares estadounidenses), representando el 2.6% (dos punto seis por ciento) del valor total de la deuda del Fideicomiso.

Evolución de los activos del fideicomiso:

En la sección Comentarios y análisis de la administración, se presenta la información de ocupación, cambio en renta sobre una base neta efectiva y plazo promedio de los contratos de arrendamiento al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

En la sección Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios, se presenta la información de las propiedades garantizadas por deuda al 31 de diciembre de 2025.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

Los resultados de las propiedades de inversión, como producto del desempeño de los activos del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se presentan agrupados de acuerdo con el mercado donde se encuentran ubicados a continuación:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados ⁽¹⁾	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 3,553,062	\$ 1,059,714	\$ 1,213,853	\$ 927,376	\$ 703,102	\$ 1,515,099	\$ 2,369,136	\$ 11,341,342
Recuperación de gastos por arrendamientos	358,528	111,985	124,671	66,864	68,001	105,471	109,372	944,892
Otros ingresos por arrendamientos	64,510	10,382	21,872	21,650	23,590	30,900	372	173,276
	3,976,100	1,182,081	1,360,396	1,015,890	794,693	1,651,470	2,478,880	12,459,510
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(299,518)	(73,576)	(83,121)	(82,652)	(54,587)	(83,905)	(88,957)	(766,316)
Servicios públicos	(27,323)	(18,692)	(7,055)	(5,841)	(3,204)	(607)	(7,218)	(69,940)
Comisión por administración de propiedades	(106,710)	(32,636)	(36,194)	(22,748)	(23,097)	(45,446)	(58,521)	(325,352)
Impuesto predial	(83,642)	(7,856)	(25,513)	(11,381)	(8,740)	(79,011)	(69,530)	(285,673)
Gastos de operación no recuperables	(38,984)	(9,074)	(9,780)	2,983	(29,236)	(31,997)	(52,883)	(168,971)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 3,419,923	\$ 1,040,247	\$ 1,198,733	\$ 896,251	\$ 675,829	\$ 1,410,504	\$ 2,201,771	\$ 10,843,258

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

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

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Ingreso neto operativo	\$ 10,843,258	\$ 7,153,112	\$ 4,802,701
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,744,302	18,164,628	12,354,217
Comisión por administración de activos	(1,087,923)	(864,066)	(550,991)
Comisión por incentivos	-	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales	(195,988)	(228,452)	(78,768)
Ingresos por intereses	61,885	338,830	286,291
Costos financieros	(2,240,686)	(1,285,425)	(725,273)
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio	(118,586)	126,035	(47,116)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(35,712)	(37,531)	(31,281)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	80,865	(114,449)	74,603
Otros gastos generales y administrativos, neto	6,859	(196,649)	(23,976)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	202,293	1,642,149	-
Utilidad del ejercicio	\$ 11,260,567	\$ 23,981,790	\$ 15,031,956

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 14,070,663	\$ 3,185,186	\$ 3,662,371	\$ 2,600,283	\$ 1,760,272	\$ 3,665,961	\$ -	\$ 28,953,736
Edificios	53,153,681	12,049,920	14,376,602	10,129,688	7,050,066	14,663,847	-	111,423,804
Propiedades de inversión	\$ 67,233,344	\$ 15,235,106	\$ 18,038,973	\$ 12,729,971	\$ 8,810,338	\$ 18,329,808	\$ -	\$ 140,377,540
Otras propiedades de inversión	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,317,251	\$ 27,317,251
Número de propiedades	104	39	60	33	32	82	166	516
Deuda	\$ -	\$ -	\$ 602,342	\$ 557,895	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,773,254

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 14,245,785	\$ 3,480,557	\$ 4,479,081	\$ 2,832,841	\$ 2,045,410	\$ 4,676,963	\$ -	\$ 31,760,637
Edificios	54,973,131	13,576,014	17,725,985	11,057,349	8,181,641	18,707,855	-	124,221,975
Propiedades de inversión	\$ 69,218,916	\$ 17,056,571	\$ 22,205,066	\$ 13,890,190	\$ 10,227,051	\$ 23,384,818	\$ -	\$ 155,982,612
Otras propiedades de inversión	\$ 72,877	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28,993,196	\$ 29,066,073
Número de propiedades	106	40	62	36	33	81	166	524
Deuda	\$ 493,009	\$ 1,242,446	\$ 714,677	\$ 1,069,566	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,902,818

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

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

Portafolio Operativo	2025
Ocupación al final del periodo	97.0%
Contratos de Arrendamiento Empezados	11.4 MPC
Retención de Clientes	82.6%
Cambio en la Renta Neta Efectiva	59.1%
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	6.4%

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

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

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

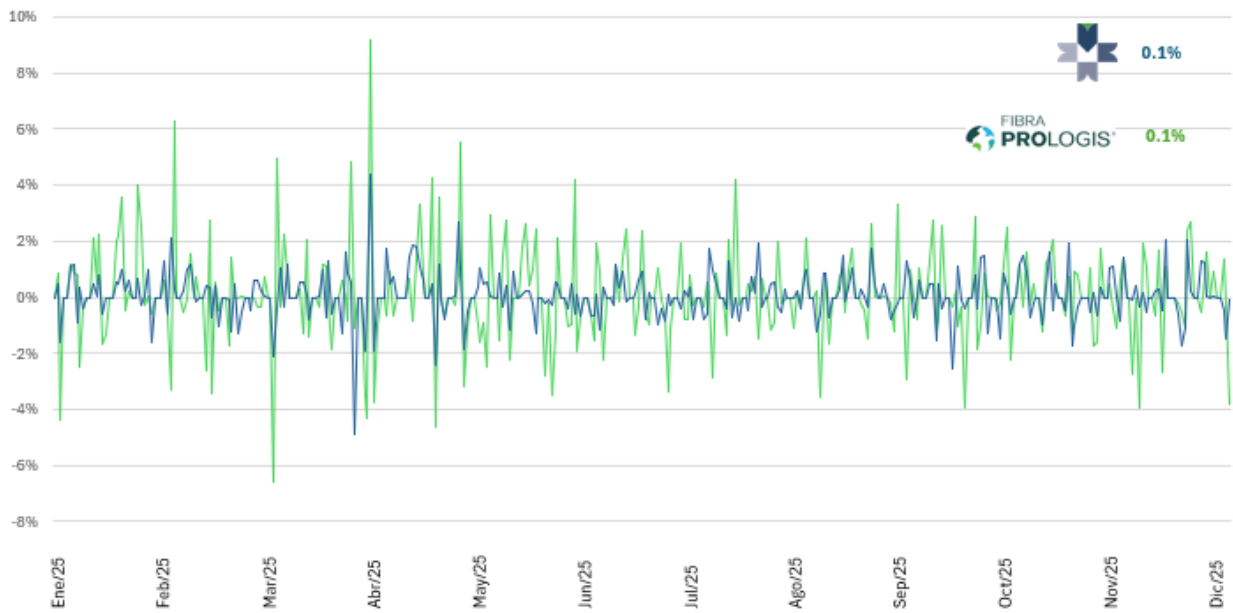
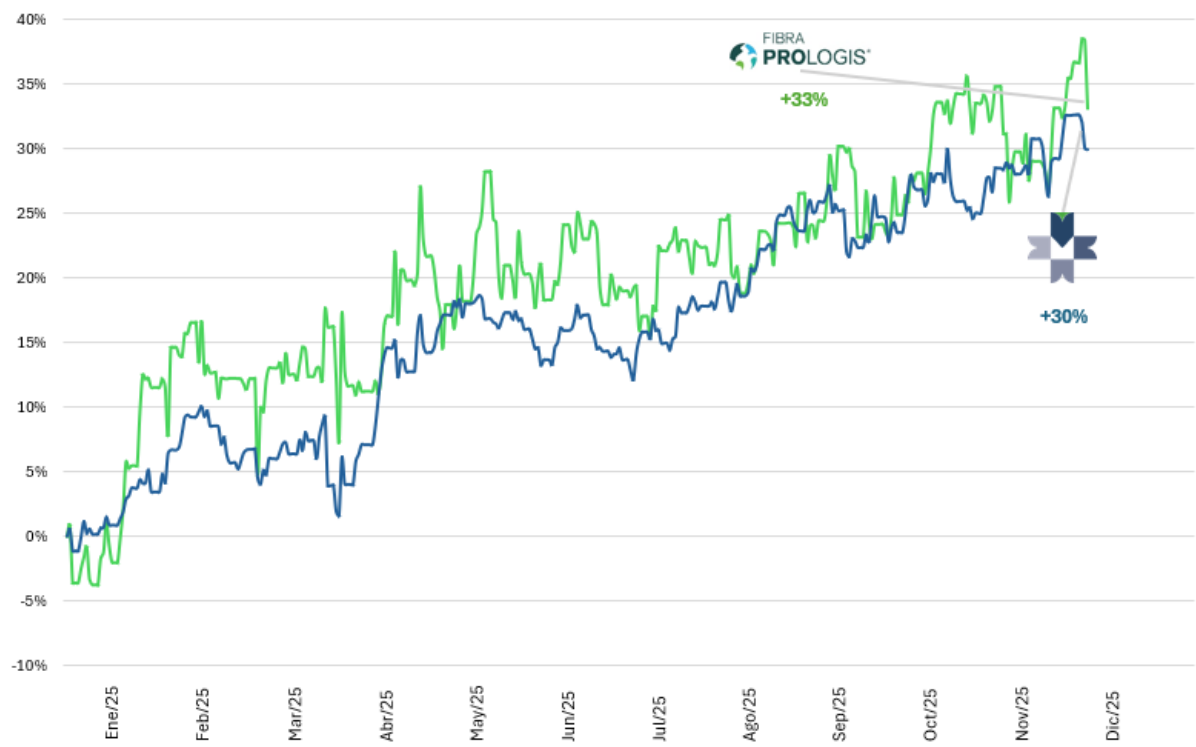
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

FIBRA Prologis ha cumplido con el plan de negocios presentado a los Tenedores, mediante la adquisición de edificios en 2025 de US\$67.2 millones de dólares, en propiedades industriales provenientes del patrocinador.

En relación con la parte interna de crecimiento, mediante el incremento de rentas de los espacios industriales que expiraron durante el 2025 y se rentaron a tasas mayores de renta, FIBRA Prologis logró un incremento del 59.1% (cincuenta y nueve punto uno por ciento) sobre la renta neta efectiva en comparación con las rentas que vencieron en el mismo período.

Desempeño de los valores emitidos

La siguiente gráfica muestra el desempeño del CBFÍ comparando únicamente cambios en precios de cierre, tomando como base el precio al cierre del primer día hábil del año, 2 de enero de 2025 al último día hábil del año, 31 de diciembre de 2025, así como el IPC publicado por la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).



Esta sección no es aplicable, toda vez que nuestro Fideicomiso no tiene a la fecha deudores relevantes.

Contratos y acuerdos relevantes:

(i) Contrato de Fideicomiso

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante contrato de fideicomiso de administración número F/17464-3 de fecha 13 de agosto de 2013; en el entendido que: (i) con fecha 2 de octubre de 2013 fue celebrado un convenio de sustitución fiduciaria en virtud del cual Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria fue nombrado como Fiduciario y se cambió el número del contrato a F/1721, (ii) con fecha 8 de octubre de 2013 se celebró un segundo convenio modificatorio mediante el cual se cambió la designación del Fideicomiso por la de “FIBRA Prologis”, (iii) con fecha 29 de noviembre de 2013 se celebró un tercer convenio modificatorio, (iv) con fecha 28 de mayo de 2014 se celebró un cuarto convenio modificatorio, (v) con fecha 28 de septiembre de 2017 se celebró un quinto convenio modificatorio, (vi) con fecha 14 de diciembre del 2017 se celebró un sexto convenio modificatorio, (vii) con fecha 8 de septiembre de 2023 se celebró un séptimo convenio modificatorio, y (viii) con fecha 11 de diciembre de 2024 se celebró un octavo convenio modificatorio. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Av. Prolongación Paseo de la Reforma 1236, Piso 9, Ciudad de México. Nuestro Contrato de Fideicomiso se presentó ante la CNBV y la BMV y se encuentra disponible para su consulta en las páginas web de dichas autoridades, www.cnbv.gob.mx y www.bmv.com.mx, respectivamente.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el propósito general de nuestro Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para estos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de los Fideicomisos de Inversión), de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, ha sido nombrado como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Administración.

CBFIs

El Contrato de Fideicomiso establece que nuestro Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, incluyendo para efectos de la oferta global y las Operaciones de Formación, de conformidad con lo dispuesto en el propio Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables. Hemos solicitado la inscripción de

nuestros CBFIs para su cotización en la BMV bajo la clave de pizarra FIBRAPL sujeto a la aprobación de la BMV. Nuestros CBFIs, estarán denominados en Pesos, no tienen expresión de valor nominal y pueden ser emitidos para, pagados y adquiridos por, inversionistas tanto mexicanos como extranjeros. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho de utilizar directamente los inmuebles que integran nuestro patrimonio.

Con fecha 11 de diciembre de 2025 se emitieron 35,227,000 (treinta y cinco millones doscientos veintisiete mil) CBFIs para el pago de Distribuciones en especie, al amparo del programa de colocación de CBFIs y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo, al amparo del programa multivalor de emisor recurrente autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/1866/2025 de fecha 18 de noviembre de 2025 (el “Programa 2025”).

El Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente es de hasta \$400,000,000,000.00 (cuatrocientos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs o Dólares. Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta 3,000,000,000 (tres mil millones) de CBFIs, y realizarse tantas emisiones de cebures (deuda) como sean determinadas por el emisor, y hasta por un monto de \$200,000,000,000.00 (doscientos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs o en Dólares con carácter revolvente, en ambos casos, sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa.

Al 31 de diciembre de 2025 se encontraban en circulación 1,640,854,396 CBFIs.

Los CBFIs materia de la oferta global fueron emitidos por nuestro Fideicomiso y no representan ningún derecho de participación en nuestro Administrador, el Fiduciario, el Representante Común o cualquiera de sus Afiliadas, ni les imponen obligación alguna. Además, nuestros CBFIs no constituyen depósitos u otras obligaciones de alguna institución de crédito ni una póliza de seguro emitida por una institución de seguros; y no están garantizados por el Instituto para la Protección del Ahorro Bancario o por cualquier otra entidad gubernamental o institución de seguros. Nuestros CBFIs no tendrán el beneficio de ninguna póliza de garantía ni cobertura de asociación o protecciones similares.

Se considerará que por el hecho de adquirir nuestros CBFIs, los Tenedores de los mismos han aceptado que el Fiduciario será responsable del cumplimiento de las obligaciones de nuestro Fideicomiso conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como de determinar el importe de dichas obligaciones.

Restricciones aplicables a la adquisición de nuestros CBFIs

A partir de la oferta global, cualquier Persona (distinta de Prologis Inc. o cualquiera de sus afiliadas) que pretenda adquirir por cualquier motivo y por cualquier medio en el mercado secundario tanto bursátil como extrabursátil, ya sea directa o indirectamente, el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, requerirá de la autorización previa del Comité Técnico dicha adquisición, en el entendido que si un Tenedor (distinto a Prologis Inc. o a cualquiera de sus Afiliadas) que ya es titular del 9.9% (nueve punto nueve para por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, pretende adquirir un 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más adicional de nuestros CBFIs en circulación, deberá obtener autorización previa del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición, previo aviso por escrito de dicha circunstancia a nuestro Administrador y al Comité Técnico. Dicho aviso deberá contener por lo menos lo siguiente: (a) una declaración en la que el posible adquirente manifieste si pretende realizar la compra a título individual o en conjunto con otra persona o grupo de personas; (b) el número de CBFIs del que es titular directa e

indirectamente; (c) el número de CBFIs que dicha persona o grupo de personas desea adquirir; (d) una declaración donde manifieste de si dicha persona o grupo de personas pretende adquirir control de nuestro Fideicomiso; (e) la identidad y nacionalidad de la persona o grupo; y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha compra. El criterio que usará el Comité Técnico para determinar si autoriza dicha adquisición incluye, entre otros factores, (i) si la persona o grupo de personas pretende adquirir el control, influencia significativa o poder de mando de nuestro Fideicomiso; (ii) si el adquirente es un competidor de nuestro Fideicomiso o de Prologis Inc.; (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente; (iv) la fuente y origen de los fondos que serán utilizados para la compra de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. Dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a la recepción de dicho aviso, nuestro Administrador convocará una sesión del Comité Técnico; y el Comité Técnico deberá emitir una resolución al respecto dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido el aviso; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite una resolución en este plazo, se considerará que se ha negado la solicitud. Si cualquier Persona o Grupo de Personas (distinta a Prologis Inc. o a cualquiera de sus afiliadas) adquiere CBFIs en un monto igual o mayor al 9.9% (nueve punto nueve por ciento) sin obtener la previa autorización del Comité Técnico, el comprador o Tenedor correspondiente no tendrá cualesquier derechos corporativos respecto de dichos CBFIs adquiridos, incluyendo sin limitación alguna, el derecho de atender, ser contado para el quórum necesario para el voto de cualquier Asamblea de Tenedores o el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación con respecto a dichos CBFIs adicionales. El comprador de dichos CBFIs también será responsable frente a nuestro Fideicomiso por los daños y perjuicios derivados de dicha compra.

Cambios en los CBFIs; otros valores; derechos del tanto; amortización

Podremos emitir CBFIs en cualquier momento, ya sea en México o en el extranjero, por instrucciones de nuestro Administrador y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 63, 64 y demás relativos de la LMV y el Contrato de Fideicomiso, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Estaremos obligados a cumplir con ciertos requisitos de ley al respecto, incluyendo la obtención de cualesquiera autorizaciones gubernamentales necesarias. El Contrato de Fideicomiso no establece límite alguno en cuanto al número de CBFIs que podremos emitir.

Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en relación con cada Emisión de CBFIs se considerarán parte de una misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus tenedores los mismos derechos de los que gozan el resto de los tenedores de nuestros CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario deberán cumplir en todo caso con lo dispuesto por la legislación aplicable.

Por el hecho de adquirir nuestros CBFIs, los tenedores de dichos CBFIs se obligan a sujetarse a los términos del Contrato de Fideicomiso y de los propios CBFIs; y convienen expresamente que: (i) no tendrán ningún derecho del tanto para adquirir los CBFIs emitidos por el Fiduciario en relación con cualquier Emisión futura y (ii) el Fiduciario es el legítimo y único propietario de los bienes que integran nuestro patrimonio, por lo que los tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho alguno con respecto a dichos bienes o a recibir los ingresos generados por los mismo, salvo en la medida de lo dispuesto por nuestro Contrato de Fideicomiso y los CBFIs.

El Representante Común

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero ha sido nombrado como representante común de los Tenedores.

Las comisiones pagaderas al Representante Común serán las señaladas en el Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso el Representante Común tendrá los deberes, derechos y facultades establecidos en la LMV, en la LGTOC, en el Título y nuestro Contrato de Fideicomiso. Por lo demás, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones que reciba de la Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, los siguientes: suscribir el Título, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales relacionadas con el mismo;

verificar la celebración de nuestro Fideicomiso; tener la facultad de verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso; tener la facultad de vigilar el cumplimiento del uso de los Recursos de la Emisión que surjan de la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales.

tendrá la facultad de vigilar el cumplimiento del Fiduciario y, en su caso de nuestro Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Administrador que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores; tener la facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso a través de los medios; convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores; desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores; en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con nuestro Contrato de Fideicomiso y/o nuestros CBFIs; ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto; actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores con respecto al pago de cualquier cantidad pagadera a los mismos en relación con los CBFIs, y con respecto a cualesquiera otros asuntos requeridos; ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte; solicitar al Fiduciario y a nuestro Administrador toda la información y documentación en su posesión en relación con los Activos Inmobiliarios en los que haya invertido el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, los Fideicomisos de Inversión y cualesquiera otra sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones el ejercicio de sus facultades conforme al Contrato de Fideicomiso y los CBFIs, en el entendido, que el Fiduciario y nuestro Administrador proporcionarán la información y documentación relacionada con los Activos Inmobiliarios en los que haya invertido el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, los Fideicomisos de Inversión del Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores; proporcionar, cuando sea requerido, a cualquier Tenedor copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador; en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común

según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Todos y cualesquiera actos realizados por el Representante Común en representación de los Tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con lo dispuesto en los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, en el Título que ampara la Emisión, y en los demás documentos de los que sea parte o en la legislación aplicable, obligarán a todos los Tenedores de nuestros CBFIs y se considerarán aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido en cualquier momento por una resolución adoptada por una la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs, en términos de la Cláusula 4.5(b) del Fideicomiso, en el entendido, que dicha remoción no surtirá efectos sino hasta que un representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

La institución que ocupe el cargo de representante común conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso podrá renunciar como representante común de los Tenedores en cualquier momento, de conformidad con lo previsto en la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 (sesenta) días de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado hasta que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y dicho representante común sustituto haya aceptado su nombramiento y tomada posesión de su cargo.

Las obligaciones del Representante Común terminarán cuando el Fideicomiso haya terminado conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras:

- (i) cumplir con las obligaciones y ejercer los derechos previstos en nuestro Contrato de Fideicomiso para lograr los fines del mismo; y
- (ii) actuar de conformidad con los demás documentos que celebre en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de nuestro Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común.

El Fiduciario actuará en términos generales de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, y les concederá a las personas designadas por nuestro Administrador un poder general para actuar en nombre de nuestro Fideicomiso. El Fiduciario tendrá derecho a las comisiones previstas en nuestro Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario sólo será responsable en caso de incumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables, violación o incumplimiento en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, negligencia, fraude o mala fe (según sea interpretado por los estándares legales mexicanos aplicables). El Fiduciario no será responsable por ninguna acción adoptada por nuestro Administrador o sus afiliados de conformidad con nuestro Contrato de Administración, o por cualquier

incumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones derivadas de la delegación al Administrador, a menos que el Fiduciario haya incurrido en negligencia, fraude o mala fe de su parte (según lo determinado de conformidad con los estándares legales mexicanos aplicables). De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario estará libre de cualquier responsabilidad de reparar o compensar los daños causados a terceros como consecuencia de la producción, la manipulación o la eliminación de residuos, materiales peligrosos o contaminantes en las propiedades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para pagar cualquier riesgo y costos relacionados con daños o responsabilidad atribuida a los contaminantes, así como para indemnizar al Fiduciario por cualquier proceso y gastos operativos relacionados con las condiciones ambientales en las propiedades del Fideicomiso.

Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria podrá ser removido de su cargo como Fiduciario por resolución de la Asamblea de Tenedores o a través del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, mediante aviso por escrito de dicha circunstancia con cuando menos 60 días naturales de anticipación a la fecha en que haya de surtir efectos la remoción; en el entendido, que dicha remoción no surtirá efecto menos que dentro de dicho plazo de 60 días: (i) nuestro Administrador o la Asamblea Ordinaria de Tenedores haya nombrado a un fiduciario sustituto y: (ii) el fiduciario sustituto haya aceptado su nombramiento y tomado posesión de su cargo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso. Cualquier sucesor del Fiduciario deberá ser una institución de banca mexicana.

El Fiduciario podrá renunciar como Fiduciario de nuestro Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 (sesenta) días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo por causa grave a juicio de un tribunal de primera instancia con jurisdicción en su domicilio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario de nuestro Fideicomiso, sino hasta que la Asamblea de Tenedores de CBFIs haya nombrado a un fiduciario sustituto (que haya sido aprobado por escrito por el Administrador) y dicho fiduciario sustituto haya aceptado su nombramiento por escrito.

Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs

El Representante Común estará obligado a convocar una Asamblea Ordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos una vez al año (dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal) para: (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados de nuestro Fideicomiso; (ii) discutir y, en su caso, aprobar nuestro Reporte Anual; y (iii) elegir o no elegir y calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico propuestos por nuestro Administrador. El Administrador y los Tenedores que en lo individual o conjuntamente mantengan el 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha asamblea de tenedores deberá tratarse. La asamblea de Tenedores se celebrará en el domicilio del Representante Común o en cualquier otro sitio que se especifique en la convocatoria respectiva. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien fungirá como presidente y designará a un secretario y un representante a fin de verificar que el quórum se cumple y así como el conteo de los votos en cada Asamblea de Tenedores. El Administrador y el Fiduciario tendrán derecho a asistir a las Asambleas de Tenedores, pero no podrán emitir voto alguno en dicho carácter respecto de los asuntos a tratar en dichas Asambleas de Tenedores. El

Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de nuestro Administrador o de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean 10% (diez por ciento) del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Todas las Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs serán presididas por el Representante Común.

Tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de un plazo de 30 días naturales siguientes a la fecha en que se consume la oferta global, el Representante Común convocó una asamblea de tenedores inicial en la que, entre otras cosas: (a) los Tenedores que tengan derecho de nombrar a un miembro para el Comité Técnico tuvieron la oportunidad de ejercer dicho derecho de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común y (b) dicha Asamblea Ordinaria calificó la independencia de los Miembros Independientes propuestos.

El Comité Técnico podrá convocar una Asamblea de Tenedores de CBFIs para resolver cualquier asunto que no esté previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los asuntos para los que no se convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs por requerir atención inmediata serán resueltos a la mayor brevedad por el Comité Técnico oyendo la opinión del Comité de Prácticas de Gobierno y el Comité de Auditoría, si ello es necesario.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet (“Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información”), y serán entregadas al Fiduciario y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y las listas de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder otorgada ante dos testigos.

Una vez que la Asamblea de Tenedores de CBFIs sea instalada, los Tenedores no pueden retirarse de la asamblea a fin de prevenir que la asamblea sea celebrada. Los Tenedores que se retiren o que no asistan a la Asamblea de Tenedores de CBFIs se considerarán que se han abstenido de votar sobre los temas discutidos.

La información y documentación relacionada con el orden del día de cada Asamblea de Tenedores estará disponibles, de forma gratuita, para su revisión por los Tenedores de CBFIs en el domicilio que se indique en la convocatoria para cualquiera de los Tenedores que así lo soliciten por escrito por lo menos con 10 días naturales previos a la fecha de dicha Asamblea de Tenedores.

Hacemos notar que algunos de los plazos descritos anteriormente son menores a los plazos aplicables a sociedades anónimas bursátiles, en particular, respecto de: (i) la información y documentos relacionados con

el orden del día de una asamblea de accionistas, la cual deberá estar disponible con 15 días naturales de anticipación a dicha asamblea de accionistas; y (ii) la publicación de la convocatoria a asamblea de accionistas la cual deberá realizarse con al menos 15 días de anticipación a la fecha de dicha asamblea de accionistas, salvo que los estatutos sociales prevean otra cosa.

Todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que la votación con respecto a un determinado asunto respecto del que no se considere suficientemente informado, se aplase por una sola vez por un plazo de tres días naturales.

Las actas de cada Asamblea de Tenedores deberán ir firmadas por las personas que actúen como presidente y secretario de la Asamblea de Tenedores. La lista de asistencia deberá ser firmada por los Tenedores presentes, o por sus representantes, en la Asamblea de Tenedores a fin de verificar que se cumple el quórum y para contar los votos respectivos, la cual será adjuntada al acta de asamblea. Las actas y otra información y documentación con respecto a la asamblea de tenedores estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultada en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar copias de dichos documentos al Representante Común.

Derechos de voto

Cada CBFIs en circulación confiere a su Tenedor el derecho a un voto sobre todos los asuntos que se sometan a votación por parte de los Tenedores de nuestros CBFIs. Sujeto a lo establecido más adelante, cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BMV y Emisnet. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente. Dichos convenios podrán incluir la renuncia de los Tenedores de ejercer su derecho a nombrar miembros del Comité Técnico. No obstante, lo anterior, cualquier convenio de votación con respecto a los CBFIs que represente el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más de los CBFIs en circulación debe de ser aprobado por el Comité Técnico de conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso. Cualesquier Tenedores que pretendan celebrar convenios de votación con respecto a los CBFIs que represente el 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más de los CBFIs en circulación, deberán proporcionar una notificación y solicitar autorización por escrito a nuestro Administrador y al Comité Técnico, la cual deberá incluir al menos lo siguiente: (a) una descripción del convenio de votación, (b) el número de CBFIs que serán cubiertos por el convenio de votación (c) una declaración acerca de la intención de los Tenedores de adquirir en control de nuestro Fideicomiso y (d) la identidad y nacionalidad de los Tenedores. El criterio que usará el Comité Técnico para determinar si autoriza dicho convenio incluye, entre otros factores, (i) si la persona o grupo de personas pretende adquirir el control, influencia significativa o poder de mando de nuestro Fideicomiso, (ii) si el adquirente es un competidor de nuestro Fideicomiso o de Prologis Inc., (iii) la identidad y nacionalidad de los tenedores. Si dicho convenio no es autorizado por el Comité Técnico este será nulo e inválido, carecerá de validez y no producirá efectos y los Tenedores que (implícita o explícitamente) celebren o intenten hacer valer

dicho convenio, serán responsables frente a nuestro Fideicomiso y nuestro Administrador por cualesquier daños derivados de la celebración o intento de celebración del convenio.

Las Asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs pueden ser ordinarias o extraordinarias.

La asamblea ordinaria tendrá la facultad de:

aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso;

elegir y calificar la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico propuestos por nuestro Administrador, o no elegir a dichos Miembros Independientes;

aprobar el Reporte Anual de nuestro Fideicomiso;

aprobar cualquier Inversión, adquisición o desinversión hecha directa o indirectamente por nuestro Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión que represente el 20% (veinte por ciento) o más del valor de nuestro patrimonio al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que comience la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación;

aprobar cualquier Inversión, adquisición que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) el Fideicomiso Subsidiario o cualquier otro Fideicomiso de Inversión, (y) el Fideicomitente, y (z) el Administrador; o (ii) que representen un conflicto de interés; en el entendido que, los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asamblea Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

aprobar la remoción de Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como nuestro Fiduciario y la designación, a recomendación de nuestro Administrador, de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como fiduciario de nuestro Fideicomiso; aprobar emisiones adicionales de CBFIs, y los términos para su emisión, incluyendo la manera en la que se determinó el precio al cual dicho CBFIs fue vendido haya sido una colocación pública o privada dentro o fuera de México, así como el número de CBFIs a emitirse, así como aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

aprobar la compensación de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

aprobar las políticas de contratación de Endeudamiento o Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, así como cualquier modificación a los mismos, en el entendido, que la Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá de aprobar cualquier incurrimento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento); en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la Circular Única de Emisoras en cualquier momento;

aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el o régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión o régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; y

realizar cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la asamblea extraordinaria.

Para que una Asamblea Ordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad de los CBFIs con derecho a voto en circulación, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la asamblea ordinaria en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquier Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha asamblea ordinaria. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria será adoptada por los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Ordinaria.

La Asamblea Extraordinaria tendrá la facultad de:

aprobar la remoción y/o sustitución del Administrador por una Conducta de Remoción de nuestro Administrador o sin causa conforme a nuestro Contrato de Administración; y aprobar la designación de otra entidad para que actúe como Administrador de nuestro Fideicomiso de conformidad con nuestro Contrato de Administración;

aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución bancaria o casa de bolsa mexicana para actuar como Representante Común de los Tenedores de conformidad a los términos establecidos en el Título;

aprobar cualquier modificación a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, al Título y a cualquier otro documento de la operación, pero solo en la medida en que dicha modificación pudiera razonablemente tener un efecto material adverso en los Tenedores de nuestros CBFIs; aprobar la cancelación del listado de los CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV; aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso; aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico; y aprobar cualquier modificación a las comisiones del Administrador o cualquier otra contraprestación que deba ser pagado al Administrador por el desempeño de sus actividades como administrador del Fideicomiso, o cualquier otro concepto a favor del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, o cualquier tercero.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, encargada de resolver la remoción del Administrador en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en dicha asamblea, y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que los CBFIs propiedad de Prologis Inc. o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador sin causa, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, deberán estar presentes en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

Para que una Asamblea Extraordinaria encargada de resolver la remoción del Representante Común, apruebe la remoción de todos los miembros de Comité Técnico o cualquier cambio a nuestro Contrato de Administración, a nuestro Contrato de Fideicomiso o al Título que ampara nuestros CBFIs, considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores con derecho a voto que representan el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha asamblea extraordinaria, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria deberá ser

adoptada por el voto favorable de los Tenedores con derecho a voto que representan el 75% (setenta y cinco por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación.

Para que una Asamblea Extraordinaria encargada de resolver la cancelación de la inscripción de nuestros CBFIs en la BMV o la disolución de nuestro Fideicomiso, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores con derecho a voto que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, deberán estar presente en la asamblea, y cada resolución de dicha asamblea deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores con derecho a voto que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación.

Cada Tenedor podrá ser representado en una asamblea de tenedores por un representante debidamente designado, incluyendo mediante carta poder.

Cualesquiera resoluciones adoptadas serán vinculatorias para todos los Tenedores, incluyendo los disidentes o aquellos no presentes.

En el supuesto de que hayamos adquirido CBFIs propios conforme a lo previsto en nuestro Contrato Fideicomiso y dichos CBFIs no hayan sido cancelados a la fecha de una asamblea de tenedores de CBFIs, dichos CBFIs no podrán estar representados ni votar en dicha asamblea.

Registro y transmisión

Los Tenedores de nuestros CBFIs mantendrán sus CBFIs indirectamente. Nuestros CBFIs están amparados por un Título que se encuentra depositado en Indeval y se inscribió en el RNV y listados en la BMV para su oferta al público. Indeval es el Tenedor inscrito de todos los CBFIs mantenidos mediante registros en sus libros.

Las transmisiones de nuestros CBFIs deberán inscribirse en Indeval. Las transmisiones de los CBFIs depositados en Indeval se inscribirán mediante registros electrónicos de conformidad con lo dispuesto por la LMV.

Distribuciones

Véase la sección 2. El Fideicomiso – (b) Descripción del negocio - (x) Distribuciones.

Valuación

Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades, Avalúos Independientes”.

Vigencia y terminación

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los fines de nuestro Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad; en el entendido, que el Contrato de Fideicomiso terminará: (i) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido Distribuidas a los Tenedores de CBFIs; (ii) a petición de nuestro Administrador, si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial de CBFIs dentro de los 90 días

naturales siguientes a la celebración del Contrato de Fideicomiso; o (iii) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores. No obstante, lo anterior, el Contrato de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad. Lo anterior, en el entendido, que la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo previsto en el artículo 394 de la LGTOC, es decir, 50 años.

Liquidación

Tras la disolución de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, actuando como liquidador, concluirá todos nuestros asuntos. Todos los CBFIs pagados y en circulación tendrán derecho a participar en la misma medida en cualquier Distribución que se efectúe con motivo de la liquidación de nuestro Fideicomiso.

Tras la terminación del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará como sigue: (i) nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y contará con todas las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación, (ii) el administrador deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores, preservar el Patrimonio del Fideicomiso y cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o el extranjero; y (iii) el liquidador deberá pagar todas las obligaciones de nuestro Fideicomiso y distribuir cualquier excedente del Patrimonio del Fideicomiso a los Tenedores de nuestros CBFIs de manera proporcional.

Para efectos de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el liquidador deberá apegarse a ciertos procedimientos y efectuar dicha liquidación de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Protecciones otorgadas por el Contrato de Fideicomiso a los Tenedores minoritarios de CBFIs

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos:

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tendrá derecho a: (i) una porción de nuestras utilidades o rendimientos, o al valor residual de nuestros bienes y derechos; y (ii) participar en los recursos derivados de la venta de los bienes o derechos que integran nuestro patrimonio, en cada uno de ambos casos de conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso;

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente conjuntamente el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que convoque una asamblea de Tenedores de CBFIs;

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente conjuntamente el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Representante Común que la votación con respecto a un determinado asunto respecto del que no se considere suficientemente informado, se aplaze por una sola vez por un plazo de tres días naturales;

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 20% (veinte por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores de CBFIs; en el entendido que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de

Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia;

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar y, en su caso, remover a un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente); y

todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Otras disposiciones

Legislación aplicable; jurisdicción

El Contrato de Fideicomiso será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con el Contrato de Fideicomiso, las partes de este se han sometido a la jurisdicción de los tribunales federales competentes que se localicen en la Ciudad de México, renunciando al fuero de cualquier otra jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de sus domicilios actuales o futuros o por cualquier otro motivo.

Modificaciones

Salvo que el Contrato de Fideicomiso disponga expresamente lo contrario, el Contrato de Fideicomiso únicamente podrá ser modificado mediante un convenio por escrito firmado por nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común con el consentimiento de la asamblea extraordinaria de tenedores; en el entendido, que no se requerirá dicho consentimiento si la modificación tiene por objeto: (i) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de ningún tenedor bajo los CBFIs o nuestro Contrato de Fideicomiso; (ii) subsanar alguna ambigüedad, corregir o complementar alguna disposición, o efectuar otros cambios respecto a cuestiones relacionadas con nuestro Contrato de Fideicomiso que no sean incompatibles con la ley o con lo dispuesto por nuestro Fideicomiso y que no afecten en forma adversa a ningún Tenedor; o (iii) cumplir con algún requisito, condición o lineamiento legal.

Salvo que el Contrato de Fideicomiso disponga expresamente lo contrario, el Fiduciario sólo podrá modificar el resto de los documentos relacionados con las Operaciones de Formación de los que sea parte, con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs; en el entendido, que nuestro Administrador podrá instituir al Fiduciario que efectúe una modificación sin el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs si dicha modificación tiene por objeto: (i) reflejar un cambio que no afecte

adversamente los derechos de ningún Tenedor bajo los CBFIs o el contrato relacionado con las Operaciones de Formación correspondiente; (ii) subsanar alguna ambigüedad, corregir o complementar alguna disposición, o efectuar otros cambios respecto a cuestiones relacionadas con el contrato relacionado con las Operaciones de Formación correspondiente que no sean incompatibles con la ley o con lo dispuesto por el propio contrato y que no afecte en forma adversa a ningún tenedor; o (iii) cumplir con algún requisito, condición o lineamiento legal contenido en cualquier orden, directiva, opinión, resolución o reglamento de cualquier Autoridad Gubernamental federal, estatal o municipal.

Auditor Externo

Nuestro Administrador podrá instruir al Fiduciario que reemplace al Auditor Externo del Fideicomiso, sujeto a la previa autorización del Comité de Auditoría.

A más tardar el 30 de abril de cada año durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo deberá emitir su reporte de auditoría sobre los estados financieros de nuestro Fideicomiso por el año anterior y entregar dicho reporte a nuestro Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico. Dichos estados financieros auditados deberán ir acompañados de una declaración de dicho Auditor Externo con respecto a su independencia en términos de las disposiciones emitidas al respecto por la CNBV.

Administración de efectivo

En la medida en que requiramos asesoría con respecto a la valuación de valores o a la conveniencia de efectuar alguna inversión, compra o venta de valores, y en la medida que así nos lo exija la legislación aplicable, celebraremos un contrato de prestación de servicios con un tercero consejero en inversiones o con una Afiliada de Prologis Inc., o celebraremos cualquier otro contrato o implementaremos cualquier otra estructura o acuerdo que consideremos necesario o adecuado para cumplir con la legislación aplicable. La celebración de cualquiera de dichos contratos deberá ser aprobada por el Comité Técnico, por mayoría de votos de sus miembros independientes. Además, en la medida aplicable, cualquier autorización que debamos otorgar de conformidad con cualquier ley o reglamento (o en su caso, el tercero consejero en inversiones o la Afiliada de Prologis Inc. deba otorgar en relación con nuestro fideicomiso) será otorgada por el Comité Técnico por mayoría de votos de sus miembros independientes.

(ii) Contrato de Administración

Servicios de administración del fideicomiso

Celebramos un Contrato de Administración con nuestro Administrador (el “Contrato de Administración”) que autoriza a Prologis Property México, S. A. de C. V., a ceder el cargo de Administrador a cualquier Afiliada de Prologis Inc. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador nos presta diversos servicios de administración de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios son prestados exclusivamente por nuestro Administrador o sus delegados, nuestro Administrador podrá contratar asesores, sujeto a la aprobación de cualquier operación con partes relacionadas, para el cumplimiento de sus obligaciones. Entre otras cosas, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, el Administrador deberá: (a) prestarnos servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, la valuación, la adquisición y la

enajenación de nuestras propiedades; (b) administrar y operar nuestro Fideicomiso y patrimonio, incluyendo el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión; y (c) prestarnos servicios incidentales a los descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los siguientes:

servicios de administración de portafolio y activos, relacionados con la identificación, valuación, adquisición y venta de nuestras propiedades;

ejecución de todas las funciones de planeación estratégica, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, nuestras estrategias con respecto a crecimiento y adquisición de propiedades, administración de portafolio y activos, Distribuciones y mercadotecnia (salvo las reservadas expresamente a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, el Comité Técnico o nuestro Administrador);

operaciones del mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante instrumentos de deuda y de capital ya sean públicas o privadas;

Auditoría preliminar, valuación, control de pérdidas y administración de riesgos con respecto a nuestras propiedades;

contabilidad y apoyo para la preparación de nuestra información financiera, así como administración de tesorería y manejo de efectivo;

elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF y la Circular Única de Emisoras, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso (incluyendo sin limitar lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR;

funciones jurídicas y de cumplimiento;

administración de propiedades e instalaciones;

apoyo tecnológico y en cuanto a sistemas;

llevar a cabo todas las funciones de relaciones con inversionistas, incluyendo comunicaciones con los tenedores de nuestros CBFIs;

revisión y aprobación de todos los avisos y demás información a presentarse a la CNBV, la BMV y cualquier otra entidad gubernamental o bolsa de valores;

cumplimiento de todas las obligaciones de presentación de información de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;

ejercicio de todos los derechos y cumplimiento de todas las obligaciones de nuestro Administrador bajo nuestro Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados;

llevar a cabo todo tipo de actividades relacionadas con relaciones laborales o de recursos humanos de nuestro Administrador;

preparación del Reporte Anual y realización de cualquier acto necesario para su publicación de conformidad con lo dispuesto por nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;

identificar, evaluar, estructurar y recomendar a nuestro Fideicomiso las inversiones a realizar por nuestro Fideicomiso y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el enfoque de inversión de nuestro Fideicomiso y según la estrategia establecida en nuestro Contrato de Fideicomiso;

administrar las operaciones del día a día de nuestro Fideicomiso;

llevar a cabo o ayudar en el cumplimiento de dichas funciones administrativas o de gestión necesarias en la administración de nuestro Fideicomiso y nuestros activos del Fideicomiso según sean acordados con el Fiduciario aplicable;

preparar y mantener o asistir en la preparación y el mantenimiento de todos los libros, registros y cuentas de nuestro Fideicomiso según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso; y

notificar a los Tenedores de CBFIs y terceros (según corresponda), informes, estados financieros y otros materiales escritos según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso o según sea razonablemente solicitado de tiempo en tiempo por el Fiduciario, y asistir según se requiera en la preparación de los mismos, así como cuando sea necesario o conveniente, coordinar la aprobación de su contenido.

Servicios de administración de propiedades

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador también nos presta diversos servicios de administración de propiedades, incluyendo, entre otros: (a) servicios de administración de propiedades relacionados con el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades; y (b) servicios incidentales a los descritos en el inciso (a) anterior, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

manejar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Patrimonio del Fideicomiso incluyendo servicios de administración de portafolio y activos en relación con la construcción, el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades;

investigar, seleccionar, negociar, pagar honorarios a, celebrar contratos con, emplear o contratar los servicios de terceros proveedores en relación con el desarrollo o la administración de la propiedad, y supervisión de prestadores de servicios independientes con respecto al desarrollo o la administración de propiedades.

Comisiones

De conformidad con el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios proporcionados a nuestro Fideicomiso, el Administrador tiene derecho a percibir las siguientes comisiones:

Comisión por administración de activos: una comisión anual equivalente al 0.70% (cero punto setenta por ciento) cuando el monto de la valuación de los Activos Inmobiliarios sea igual o menor a \$5,000 millones de

dólares; 0.60% (cero punto sesenta por ciento) cuando el monto de la valuación de los Activos Inmobiliarios sea mayor a \$5,000 millones de dólares pero menor o igual a \$7,500 millones de dólares; y 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) cuando el monto de la valuación de los Activos Inmobiliarios sea mayor a \$7,500 millones de dólares Dichas valuaciones, realizadas de conformidad con las Políticas de Valuación aprobadas por el Comité Técnico, en términos de lo dispuesto en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más el costo de inversión de los Activos Inmobiliarios que no han sido valuados más el IVA aplicable, pagadera trimestralmente. Si una propiedad ha sido parte de nuestro Fideicomiso por menos de un trimestre calendario completo, o si el Administrador ha prestados sus servicios como Administrador por menos de un trimestre calendario completo, la Comisión por Administración de Activos será prorrateada.

Comisión por incentivos: una comisión anual equivalente al 10% (diez por ciento) del total de los rendimientos acumulados de los tenedores de CBFIs que excedan del rendimiento esperado compuesto anual de 9% (nueve por ciento), pagadera anualmente en forma de CBFIs, estando sujeto cada pago a la restricción de transmitir los CBFIs correspondientes durante un plazo de seis meses, según lo establecido en el Contrato de Administración y lo descrito más adelante (la “Comisión por Incentivos”).

Comisión por desarrollo: una comisión contingente equivalente al 4.0% (cuatro por ciento) del costo total de las mejoras de capital (que deberán incluir repuestos o reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador incluyendo mejoras del arrendador) realizadas a las propiedades existentes o proyectos de nuevos desarrollos de propiedades (excluyendo terreno), pagables una vez que se haya terminado con el proyecto.

Comisión por administración de propiedad: una comisión igual a la multiplicación de 3.0% (tres por ciento) del monto de nuestros Ingresos Brutos, pagadera mensualmente.

Comisión por arrendamiento: una comisión igual a ciertos porcentajes de las rentas brutas de conformidad con los Contratos de Arrendamiento: (i) 5.0% (cinco por ciento) en relación con los años uno al cinco del contrato de arrendamiento respectivo; (ii) 2.5% (dos punto cinco por ciento) en relación con los años seis a diez del contrato de arrendamiento respectivo; y (iii) 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) en relación con los años once en adelante del contrato de arrendamiento respectivo. Con respecto a una renovación de un arrendamiento existente, ya sea o no que dicha renovación se haya celebrado de conformidad con una disposición especificada del arrendamiento existente o que se evidencie mediante un nuevo contrato de arrendamiento o una modificación al arrendamiento existente, igual al: (i) 2.5% (dos punto cinco por ciento) de la Renta Base Total pagadera en términos de dicho arrendamiento inicial o contrato de ampliación durante los primeros cinco años del arrendamiento, (ii) 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) en relación con los años seis al diez del arrendamiento respectivo; y (iii) 0.62% (cero punto sesenta y dos por ciento) en relación con los años once en adelante del arrendamiento. La Comisión por Arrendamiento por arrendamientos iniciales, ampliación o renovaciones deberá pagarse en efectivo de la siguiente manera: la mitad (1/2) de la Comisión por Arrendamiento deberá pagarse únicamente al momento de la celebración total del contrato de arrendamiento inicial, ampliación o renovación, la recepción del pago del primer mes de renta y la recepción del depósito de garantía, en su caso, y la otra mitad (1/2) de la Comisión por Arrendamiento deberá pagarse únicamente al momento de (i) la ocupación del espacio por parte de Arrendatario en términos de dicho contrato de arrendamiento inicial, ampliación o renovación junto con el pago del primer mes de renta o (ii) un reconocimiento por escrito por parte del arrendador del inicio de la vigencia del arrendamiento, ampliación o

renovación junto con el pago del primer mes de renta. La Comisión por Arrendamiento será pagada en su totalidad al Administrador, excepto si un agente o corredor de bienes raíces haya llevado a cabo el servicio del arrendamiento, expansión o renovación, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la Comisión por Arrendamiento. Sí, de conformidad con los términos de un contrato de arrendamiento, la renta base se incrementa durante la vigencia del arrendamiento con base en un rango de porcentaje mínimo a máximo y el aumento real es mayor que el mínimo, el Fideicomiso pagará la Comisión por Arrendamiento al Administrador sobre dicho monto adicional de renta a petición de la misma por el Administrador. El Administrador está explorando la posibilidad de modificar el Contrato de Administración con el fin de modificar las comisiones por arrendamiento, en cuyo caso se requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

De conformidad con el Contrato de Administración, la Comisión por Incentivos de nuestro Administrador se calcula al cierre de operaciones en cada aniversario de nuestra Fecha de Negociación Inicial en la BMV, con base en la siguiente fórmula:

$$(10\% \times (A + B - C)) - D$$

Dónde

A = La capitalización de mercado del fideicomiso;

B = el monto agregado de todas las Distribuciones, incrementado a una tasa igual al monto de forma agregada [tasa acumulada compuesta] de 9% (nueve por ciento) anual a partir de sus fechas de pago respectivas;

C = el precio de emisión de forma agregada de todas las emisiones de CBFIs de tiempo en tiempo, menos el monto de forma agregada de todas las recompras de CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementando a una tasa acumulada compuesta equivalente al 9% (nueve por ciento) anual a partir de las fechas de su respectiva emisión o recompras (según resulte aplicable); y

D = el monto agregado de las Comisiones por Incentivo pagadas al Administrador con respecto a periodos de comisión por incentivos anteriores.

Para efectos del cálculo de la Comisión por Incentivos, la capitalización de mercado de nuestro fideicomiso durante un período de desempeño es el producto de multiplicar: (i) el número de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en cada aniversario de nuestra negociación inicial en la BMV, por (ii) el promedio del precio de cierre por CBFI durante el período de 60 días anterior (pero incluyendo) cada aniversario de nuestra Fecha de Negociación Inicial; en el entendido, que la Comisión por Incentivos no podrá ser un número negativo.

Sujeto a su autorización previa y por escrito por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, la Comisión por Incentivos se pagará directamente a nuestro Administrador (o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en forma de CBFIs con base en el promedio del precio de cierre de los mismos durante el período al que corresponde el pago de la Comisión por Incentivos. Todos los CBFIs emitidos en pago de la Comisión por Incentivo estarán sujetos a la restricción de transmisión durante un período de seis meses. En el supuesto de que la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs no apruebe el pago de la Comisión por Incentivo en forma de CBFIs, estaremos obligados a pagar la Comisión por Incentivos a nuestro Administrador (o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en efectivo.

Ejemplos numéricos

Ejemplo Comisión por Administración de Propiedades:

Con el fin de mostrar la Comisión por Administración de propiedades a ser pagada al Administrador a continuación un ejemplo numérico que simula el supuesto en que se haya obtenido una renta trimestral efectivamente cobrada de \$1,000,000

Renta trimestral efectivamente cobrada = \$1,000,000

Comisión por Administración de inmuebles (3.0% (tres por ciento)) = \$30,000

Ejemplo Comisión por Administración de Activos:

Con el fin de demostrar la Comisión por Administración de Activos a ser pagada al Administrador, a continuación, un ejemplo numérico que simula dicho supuesto:

Valuación Actual de los Activos Administrados = \$1,653,254,000

Comisión por Administración de inmuebles (0.70% (cero punto setenta por ciento)) = \$11,572,778

Ejemplo Comisión por Desarrollo:

Con el fin de demostrar la Comisión por Desarrollo a ser pagada al Administrador, a continuación, un ejemplo numérico que simula dicho supuesto tomando en cuenta el costo total de proyectos de mejoras de capital a propiedades existentes o de nuevos desarrollos de propiedad con respecto al Patrimonio Inmobiliario del Fideicomiso no desarrollado:

Inversión en un edificio industrial/Bodega:

Construcción: \$100,000,000

Terreno: \$35,000,000

Inversión total: \$135,000,000

Comisión por Desarrollo \$100,000,000 x 4% = \$4,000,000 (4.0% (cuatro por ciento) sobre construcción y Gastos de Propiedad relacionados, excluye terreno)

Ejemplo de Comisión por Arrendamiento:

Con el fin de demostrar la Comisión por Arrendamiento a ser pagada al Administrador, a continuación, un ejemplo numérico que simula dicho supuesto con respecto a un arrendamiento:

Renta anual nominal = \$1,000,000

Plazo arrendamiento = 7 años

Fórmula:

5% (cinco por ciento) sobre renta nominal de 1 a 5 años = $\$1,000,000 \times 5 \text{ años} = \$5,000,000 \times 5\% = \$250,000$

2.5% (dos punto cinco por ciento) sobre renta nominal de 6 a 10 años = $\$1,000,000 \times 2 \text{ años} = \$2,000,000 \times 2.5\% \text{ (dos punto cinco por ciento)} = \$50,000$

Comisión de arrendamiento total $\$250,000 + \$50,000 = \$300,000$

Ejemplo de Comisión por Incentivo:

Con el fin de demostrar la Comisión por Incentivo a ser pagada al Administrador, a continuación, un ejemplo numérico que simula dicho supuesto con respecto a un año:

Valor del CBFIs:

Al inicio del año: \$100

Al final del año: \$110

Rendimiento anual: $(110/100)-1 = 10\%$ (diez por ciento)

Rendimiento esperado: 9% (nueve por ciento) de \$100

Por arriba del rendimiento esperado: \$1

Premio por arriba del rendimiento esperado: 10% (diez por ciento) de \$1 = \$0.1

Numero de CBFIs = 1,000,000

Comisión por incentivo (pagadera en CBFIs) = \$100,000

Dedicación de Tiempo

Conforme a nuestro Contrato de Administración, siempre y cuando nuestro Administrador no haya sido removido o haya renunciado, nuestro Administrador causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que nuestro Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración. Hacemos notar que esto será una obligación de nuestro Administrador, y que los miembros del equipo de administración del Administrador no firmarán un compromiso expreso al respecto.

Terminación

Nuestro Contrato de Administración terminará en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso, o al ocurrir la renuncia de nuestro Administrador bajo las circunstancias descritas en la sección 2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración – Remoción.” Al vencimiento del Contrato de Administración, todas las instrucciones al Fiduciario, salvo en relación con asuntos reservados

específicamente para la Asamblea de Tenedores, se realizarán por el Comité Técnico a menos que se designe a un administrador sustituto. Cualquier administrador sustituto deberá ser un administrador calificado aprobado por una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Remoción del Administrador

El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, de conformidad con la cláusula 4.5(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores haya designado un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la legislación aplicable para actuar como administrador del Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción. En este caso, se deberá convocar al Comité Técnico dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 (tres) opciones de administradores reconocidos de fondos inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador sustituto, mismos que deberán a ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. En este caso, la resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que los CBFIs propiedad de Prologis Inc. o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto.

Asimismo, el Administrador podrá ser removido como Administrador de nuestro Fideicomiso sin causa, por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con la cláusula 4.5(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto. La remoción de nuestro Administrador no da lugar al pago de ninguna comisión.

“Conducta de Remoción” de nuestro Administrados significa: (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte de nuestro Administrador en la prestación de los servicios de conformidad con nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que, en cada caso ocasione un efecto material adverso al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) una sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal de jurisdicción competente que declare el concurso mercantil o la quiebra o procedimientos similares del Administrador; o (iii) si el Administrador deja de ser Prologis Property México, S. A. de C. V. u otra Afiliada o subsidiaria de Prologis Inc. sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Si fuera ilegal para nuestro Administrador servir como Administrador de nuestro Fideicomiso en los términos nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario, renunciar a su nombramiento como Administrador de nuestro Fideicomiso. Además, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario no menos de seis meses, renunciar a su nombramiento como

Administrador de nuestro Fideicomiso, en el entendido, que la efectividad de la renuncia no podrá ser antes del quinto aniversario de la fecha de cierre de la oferta global.

Responsabilidad e indemnización

Las Personas Cubiertas de conformidad con nuestro Contrato de Administración serán responsables de los actos realizados por las mismas cuando incurran en negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en relación con el cumplimiento de sus obligaciones bajo nuestro Contrato de Administración. “Persona Cubierta” significa el Administrador, sus afiliadas y cada uno de los miembros, funcionarios, directores, administradores, empleados, socios, accionistas, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus Afiliadas.

Ninguna Persona Cubierta será responsable de daños o pérdidas monetarias en relación con la conducta de nuestro Fideicomiso en conexión con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada, independientemente de si el Fiduciario tomó en consideración cualquier recomendación hecha por nuestro Administrador cuando incurrió en dichos daños monetarios. Ninguna Persona Cubierta tendrá responsabilidad frente a nuestro Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores de CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios o pérdidas que surjan de la conducta del Fiduciario o cualquier otra Persona en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada con dichos contratos, excepto dichos daños o pérdidas monetarias surjan de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Persona Cubierta según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

Ninguna Persona Cubierta será responsable de cualesquiera daños o pérdidas monetarias derivadas de o relacionadas con cualquier error, omisión, falta de cumplimiento, negligencia, fraude, falta de probidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, representante, auditor, asesor fiscal, agente, administrador profesional u otro prestador de servicios contratado por nosotros o nuestro Administrador, excepto en los casos en que nuestro Administrador haya incurrido en negligencia grave, dolo, mala fe o fraude al contratar o supervisar a dicho proveedor de servicios según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, estamos obligados a indemnizar y sacará en paz y a salvo a las Personas Cubiertas de y en contra de cualesquiera pérdida o gastos monetarios derivados de nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento o relacionado, salvo que dichas pérdidas hayan surgido principalmente como resultado de su negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de las Personas Cubiertas, según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente. Las obligaciones de indemnización previstas en nuestro Contrato de Administración continuarán vigentes hasta que el derecho a exigir dicha indemnización prescriba de conformidad con la ley.

Nuestro Administrador podrá, en nombre y representación del Fideicomiso, contratar cobertura de seguros o fianzas contra cantidades de indemnizaciones por cualquier daño monetario y pérdida causada por cualquiera de las Personas Cubiertas, de nuestro Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común, cualquier tenedor de CBFIs o cualquier otra persona como resultado de la conducta de dichas Personas Cubiertas en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado

con los mismos excepto si dichas pérdidas surgieron principalmente como resultado de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de las Personas Cubiertas, según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, el Fiduciario será responsable por el cumplimiento de sus obligaciones con respecto de cualesquier declaraciones, compromisos u obligaciones en el Contrato de Administración, hasta por el valor del Patrimonio del Fideicomiso. Todas las declaraciones, compromisos u obligaciones llevadas a cabo por el Fiduciario conforme al Contrato de Administración no obligarán al Fiduciario o a sus delegados de una forma personal, sólo se pretende comprometer el Patrimonio del Fideicomiso. Nada de lo establecido en el Contrato de Administración deberá ser considerado como una responsabilidad para el Fiduciario, sus accionistas o suscriptores del capital social, sus delegados fiduciarios o miembros del consejo de administración.

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA Prologis era dueña de 350 edificios para uso logístico y de manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 65.95 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 350 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

El 62.3% (sesenta y dos punto tres por ciento) de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 37.7% (treinta y siete punto siete por ciento) restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	2025	2024	2023	Notas 2025
Ocupación al final del periodo	97.0%	98.3%	99.8%	Cinco mercados arriba de 96%.
Contratos de Arrendamiento Empezados en el Año	11.4 MPC	4.3 MPC	6.4 MPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México, Juárez y Guadalajara.
Retención de Clientes	82.6%	71.6%	84.3%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	59.1%	55.4%	41.8%	Liderado por Ciudad de México, Monterrey y Reynosa.

Actividades de uso de capital:

En millones de dólares estadounidenses	2025	2024	2023
Adquisiciones			
Costo de Adquisición	US\$67.2	US\$284.5	US\$335.2
ABR	0.5 MPC	2.3 MPC	3.3 MPC
Ventas			
Precio de Venta	US\$8.7		US\$27.9
ABR	0.1 MPC		0.7 MPC

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los mercados de FIBRA Prologis durante el cuarto trimestre fue de 8.3 millones de pies cuadrados, ligeramente por debajo del promedio posterior a la pandemia, ya que la actividad en los mercados fronterizos se mantuvo moderada. La nueva actividad de arrendamiento, que incluye prearrendamientos, fue elevada con 11.8 millones de pies cuadrados, beneficiada por prearrendamientos de grandes naves (big-box) en la Ciudad de México.

La desocupación, incluyendo subarrendamientos, en los mercados de FIBRA Prologis aumentó 80 puntos base hasta 6.1 por ciento, debido a una oferta elevada. La mayor parte del incremento en la vacancia se observó en Monterrey y, en menor medida, en la Ciudad de México, donde la vacancia aumentó de 2.2 por ciento a 2.9 por ciento.

Los valores de las propiedades en nuestro portafolio operativo aumentaron 1.3 por ciento en comparación con el trimestre anterior, ya que los valuadores continuaron incrementando los supuestos de rentas de mercado para la Ciudad de México, compensando con crecer la moderada expansión de tasas de capitalización en los mercados fronterizos. Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis Inc., nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis Inc. y FIBRA Prologis tenían 3.4 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 38.7 (treinta y ocho punto siete por ciento) fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis Inc. es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes. Las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, sin embargo, 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% (setenta y siete punto tres por ciento) de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 22.7% (veintidós punto siete 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 al menos 95% (noventa y cinco 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. 2.1 mil millones (aproximadamente US\$115 millones) al 31 de diciembre de 2025, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 24.2 mil millones (US\$1.4 mil millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2025, contábamos con Ps. 44.0 mil millones (US\$2.4 mil millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 5.1% (cinco punto uno por ciento) (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.8% (cuatro punto ocho por ciento)) y un plazo promedio ponderado de 4.9 años.

Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con Ps. 46.4 mil millones (US\$2.3 mil millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de [5.1% (cinco punto uno por ciento) (una tasa de cupón promedio ponderada de 5.0% (cinco por ciento))] y un plazo promedio ponderado de 3.8 años.

Al 31 de diciembre de 2023, contábamos con Ps. 15,488 millones (US\$917 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de [4.0% (cuatro por ciento) (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.0% (cuatro por ciento))] y un plazo promedio ponderado de 6.5 años.

Legislación aplicable; jurisdicción

Nuestro Contrato de Administración se firmó en español y se rige por las leyes de México. Para cualquier disputa que surja de o en relación con nuestro Contrato de Administración, las partes de este se han sometido, de manera expresa e irrevocable, a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México; y han renunciado expresa e irrevocablemente a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

Administrador

Prologis Property México, S. A. de C. V., una sociedad Afiliada de Prologis Inc.. Nuestro Administrador se constituyó con el objeto de prestar servicios de administración de propiedades y otros servicios a afiliadas de Prologis Inc.

Celebramos un Contrato de Administración con nuestro Administrador que autoriza a Prologis Property México, S. A. de C. V., a ceder el cargo de Administrador a cualquier Afiliada de Prologis Inc. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador nos presta diversos servicios de administración de nuestro Fideicomiso. Para información detallada sobre el contenido del Contrato de Administración, ver la sección “2. El Fideicomiso - (d) Contratos y Acuerdos Relevantes – (ii) Contrato de Administración” del presente Reporte Anual.

Gobierno corporativo del Fideicomiso *Resumen de nuestros principales órganos de gobierno corporativo y sus funciones*

Administrador de Propiedades	Comité Técnico	Administrador	Comité de Auditoría
Prestar servicios de administración relacionados con el desarrollo, operación y el arrendamiento de nuestras propiedades. Prestar servicios de administración de portafolio y activos relacionados con el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades. Llevar a cabo las acciones necesarias para investigar, seleccionar, negociar el pago de comisiones, contratar con empleados o servicios contratados con proveedores en relación con el desarrollo o administración de nuestras propiedades. Contratar y supervisar a prestadores independientes de servicios de desarrollo o administración de propiedades.	Aprobar la Emisión inicial de CBFIs y su inscripción en el RNV. Aprobar las operaciones de formación. Aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales. Aprobar la inversión de activos del Fideicomiso en inversiones permitidas. Discutir y aprobar cualquier venta o adquisición de nuestros activos, propiedades o derechos por el Fideicomiso (o por cualquier Fideicomiso Subsidiario o el Fideicomiso Propietario) que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso al trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada mediante una o varias operaciones relacionadas simultáneas o sucesivas en un período de 12 meses; en el entendido, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos. Aprobar cualquier adquisición de CBFIs en el mercado secundario, que represente el 9.9% o más de los CBFIs en circulación. Aprobar, con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, las políticas de operación con	Prestar servicios de administración de inversiones respecto a la identificación, valuación, adquisición y venta de propiedades. Administrar y operar el fideicomiso y el patrimonio del mismo, incluyendo el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión. Prestar servicios de administración de portafolio y activos; elaborar el plan estratégico; y realizar otras actividades de planeación estratégica. Llevar a cabo planeación estratégica de actividades, incluyendo aquellas relacionadas al crecimiento y adquisición de propiedades, activos, administración de portafolio, distribuciones y mercadotecnia. Operaciones del mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante la Emisión de instrumentos de capital y deuda para su colocación pública o privada. Funciones de auditoría preliminar, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas), ambiental y de sostenibilidad, investigación, contabilidad, preparación de información financiera, operaciones de cobertura y funciones fiscales, legales y de cumplimiento. Contabilidad y reportes financieros y manejo de tesorería y efectivo. Elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de	Aprobar la designación de nuestro Auditor Externo (salvo la efectuada previamente en términos del Contrato de Fideicomiso, para la cual no se requiere esta aprobación), y aprobar la remoción de nuestro Auditor Externo y los servicios prestados por el mismo. Evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo. Discutir nuestros estados financieros con las personas que los prepararon y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico su aprobación o rechazo. Informar al Comité Técnico la situación que guardan nuestros controles internos y nuestros procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualquier irregularidad detectada en los mismos. Solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas con responsabilidades en relación con la administración del fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de nuestros estados financieros que les sea necesaria para cumplir con sus deberes conforme al Contrato de Fideicomiso. Investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles
Asamblea de tenedores de CBFIs Aprobar los estados financieros auditados anuales del Fideicomiso. Elegir a los miembros del Comité Técnico y calificarlos como independientes. Aprobar el Reporte Anual del fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar cualquier inversión, venta o adquisición directa o indirecta que represente el 20% (veinte por ciento) más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre fiscal anterior, incluyendo mediante varias operaciones relacionadas simultáneas o sucesivas en un período de 12 meses a partir de			

la fecha de la primera operación pero que pudieran considerarse como una sola operación.

Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, al trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) el Fideicomiso Subsidiario o cualquier otro Fideicomiso de Inversión, (y) el Fideicomitente, y (z) el Administrador; o (ii) que representen un conflicto de interés.

Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas.

Remover o sustituir al Fiduciario o al Representante Común.

Aprobar la remoción y/o la sustitución de nuestro Administrador en caso de que ocurra una Conducta de Remoción del Administrador o sin causa de conformidad con nuestro Contrato de Administración, y aprobar la entidad que sustituya al Administrador en dicho carácter de acuerdo con el Contrato de Administración.

Aprobar emisiones adicionales de nuestros CBFIs, y los términos para su emisión, incluyendo la manera en la que se determinó el precio al cual dicho CBFIs sean vendidos a través de una colocación pública o privada dentro o fuera de

personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador; aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que: (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, y (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y lo demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente punto deberán mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación, y (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente punto deberán celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable

conformidad con las IFRS y la Circular Única de Emisoras, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso (incluyendo sin limitar lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Actividades legales y de cumplimiento relacionadas entre sí.

Administración de propiedades e instalaciones.

Soporte tecnológico y de sistemas.

Asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de nuestro Administrador.

Asumir todas las funciones de relaciones con inversionistas, incluyendo los tenedores de CBFIs y otros inversionistas.

Revisar y aprobar todos y cualesquiera reportes, información, documentos, solicitudes, presentaciones y avisos que deban darse a la CNBV, la BMV, otras bolsas de valores nacionales o extranjeras, a los tenedores de los CBFIs u otros inversionistas, o a cualquier autoridad gubernamental.

Llevar a cabo todas las obligaciones de reportar bajo el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable.

Ejercitar todos los derechos y cumpliendo todas las obligaciones de nuestro Administrador conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y documentos relacionados.

Preparar el Reporte Anual y realizar los actos necesarios o convenientes para difundirlo conforme a lo dispuesto por la LMV y

internos o prácticas de auditoría del fideicomiso.

Discutir y recomendar al Comité Técnico, la aprobación de las políticas de contabilidad aplicables a nuestro fideicomiso, o cualquier cambio a las mismas.

Recibir cualquier comentario o queja de los tenedores de CBFIs, acreedores, miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del fideicomiso.

Reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

Expresar su opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con el Administrador y sus afiliadas.

Recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda requerir para cumplir con sus obligaciones.

Comité de Endeudamiento

Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de

México, así como el número de CBFIs a emitir, así como aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

Aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, Contrato de Administración, Título o a cualesquier otros documentos relacionados con la Emisión en tanto no tenga un efecto adverso significativo en los tenedores de los CBFIs.

Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y su inscripción en el RNV.

Aprobar nuestra disolución.

Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.

Aprobar la compensación de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Aprobar cualquier modificación a las Comisiones de Administración bajo nuestro Contrato de Administración, o cualquier otro concepto a favor del Administrador o cualquier otro tercero.

Aprobar cualquier modificación a nuestros Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso.

conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación

Aprobar el nombramiento de un Valuador Independiente, excepto del ya aprobado en el Contrato de Fideicomiso.

Aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento.

Aprobar las políticas contables, nuestro control interno y lineamientos de auditoría, con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Auditoría.

Aprobar, con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Auditoría, los estados financieros que se presentarán a la Asamblea de Tenedores para su aprobación.

Aprobar y modificar la política de distribuciones, en el entendido, que dicha Política de Distribución deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR.

Aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de esta, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso).

Instruir al Fiduciario que revele los eventos previstos en la LMV, incluyendo cualquier contrato contrario a la opinión de Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas.

Aprobar cualquier otra cuestión relacionada con el negocio del fideicomiso que el Administrador someta a la consideración del Comité Técnico.

Monitorear el desempeño de nuestro Administrador u cualquier prestador de servicios contratado por

otras leyes y reglamentos en México o el extranjero.

Identificar, evaluar, estructurar y recomendar a nuestro Fideicomiso las inversiones a realizar por nuestro Fideicomiso y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el enfoque de inversión de nuestro fideicomiso y según la estrategia establecida en nuestro Contrato de Fideicomiso.

Administrar las operaciones del día a día de nuestro fideicomiso.

Llevar a cabo o ayudar en el cumplimiento de funciones administrativas o de gestión necesarias en la administración de nuestro Fideicomiso y nuestros activos del Fideicomiso;

Preparar y mantener o asistir en la preparación y el mantenimiento de todos los libros, registros y cuentas de nuestro Fideicomiso según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro fideicomiso; y

Notificar a los tenedores de CBFIs y terceros (según corresponda), informes, estados financieros y otros materiales escritos según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso.

Emisoras.

informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

nuestro administrador de conformidad con el Contrato de Administración

Permanecer informado con respecto a todos los aspectos materiales de nuestros Activos Inmobiliarios y consultar a nuestro Administrador dicho tema.

Solicitar la información y los reportes necesarios, a su discreción, para facilitar el monitoreo de nuestro Administrador y cualquier otro tercero prestador de servicios contratado por nuestro Administrador; en el entendido, que nuestro Administrador considerará de buena fe las recomendaciones emitidas por el Comité Técnico respecto a dichos temas en los que está siendo consultado.

Comité Técnico

El Comité Técnico está integrado por once miembros nombrados por nuestro Administrador, seis de los cuales son independientes. La siguiente tabla muestra el nombre y la edad de dichos miembros.

Nombre	Edad	Genero
Gonzalo Portilla*	66	Hombre
Miguel Álvarez del Río*	70	Hombre
Carlos Elizondo Mayer-Serra*	63	Hombre
Alberto Saavedra*	62	Hombre
Mónica Flores*	61	Mujer
Katia Eschenbach*	53	Mujer
Carter Andrus	46	Hombre
Deborah Briones	53	Mujer
Nick Kittredge	53	Hombre
Armando Fregoso	39	Hombre
Joseph Ghazal	54	Hombre

*Miembro Independiente (en términos de lo dispuesto por la LMV).

Nombramiento e integración del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité

Técnico (y su suplente) por cada 10% (diez por ciento) de tenencia de CBFIs en circulación, sujeto a los siguientes términos: (i) si la persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente en términos de la LMV y sus disposiciones relacionadas; (ii) el Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico podrán renunciar a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y (iii) en caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico deje de ser propietario individual o conjuntamente del 10% (diez por ciento) del total de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación a nuestro Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y deberán de remover al miembro del Comité Técnico que hayan designado, dentro de la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, y dicho miembro designado y su suplente no tendrán derecho a voto en cualquier sesión del Comité Técnico, y no será considerada para efectos del cálculo de los requisitos de quórum para la instalación y la votación en las sesiones Comité Técnico. Siempre que una Afiliada de Prologis Property México, S. A. de C. V. sea nuestro Administrador, Prologis Inc. tendrá derecho de designar y revocar el nombramiento del resto de los miembros del Comité Técnico y de ocupar cualquier vacante de los miembros no independientes; en el entendido, que si Prologis Property México, S. A. de C. V. o alguna de sus afiliadas deja de ser nuestro Administrador, el resto de los miembros del Comité Técnico serán nombrados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Miembros Independientes

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. La Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que se apruebe el nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), calificará la independencia de los Miembros Independientes y sus respectivos suplentes. Para efectos de dicha calificación, la Asamblea de Tenedores de CBFIs tomará en consideración la relación de dichos miembros con nuestro Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión, el Fiduciario y nuestro Administrador. En el supuesto de que uno o más de los Miembros Independientes propuestos por nuestro Administrador no sea nombrado por dicha Asamblea de Tenedores, o si uno o más Miembros Independientes ha fallecido, se vuelve incapaz, es removido, renuncia o deja de ser independiente, nuestro Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de designar a las personas que ocuparán cualesquier vacantes de Miembros Independientes en cualquier momento con previa notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el entendido que la independencia de dicho miembro deberá ser calificada por la siguiente Asamblea anual de Tenedores.

De conformidad con la LMV, en ningún caso podrán designarse ni fungir como Miembros Independientes del Comité Técnico las personas siguientes:

a) los directivos relevantes o empleados de nuestro Administrador, el Fiduciario del Fideicomiso Subsidiario ni de los Fideicomisos de Inversión o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquellos pertenezcan, así como sus respectivos auditores. Esta limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de su designación;

- b) las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión;
- c) los accionistas que sean parte del Grupo de Personas que mantenga el Control de nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión;
- d) los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión. Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando sus ventas a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, Prologis Inc., el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que: (i) un deudor es importante, cuando el importe que dicho deudor deba a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de dicho deudor; y (ii) un acreedor es importante, cuando el importe del crédito otorgado por dicho acreedor a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de dicho acreedor.
- e) los consejeros o empleados de un cliente que represente el 10% (diez por ciento) o más de nuestra Renta Base Anualizada, incluyendo a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- f) los auditores externos de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, incluyendo a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; o
- g) las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (a) a (f) anteriores.

Presidente y Secretario

El presidente y el secretario del Comité Técnico serán nombrados por los miembros del propio Comité Técnico de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Elección y calificación de los Miembros del Comité Técnico

En cada Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, que deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, los Tenedores de nuestros CBFIs elegirán a los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por nuestro Administrador. La elección de los Tenedores respecto un Miembro Independiente del Comité Técnico también tendrá el efecto de calificar a dicho miembro como independiente. En el supuesto de que la Asamblea de Tenedores de CBFIs no elija a algún Miembro

Independiente propuesto por nuestro Administrador, nuestro Administrador tendrá derecho (pero no la obligación) de nombrar a otra persona en sustitución del Miembro

Independiente no elegido (y a su respectivo suplente); en el entendido que, la independencia de dicha Persona no será confirmada sino hasta la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores, independientemente de que su nombramiento se mantendrá vigente hasta dicha fecha. Por disposición de ley, el nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) designados por nuestro Administrador o cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs, en términos generales, únicamente podrá ser revocado por la persona o Grupo de Personas que originalmente designaron a dicho miembro (o suplente), en todo caso, mediante aviso por escrito al Fiduciario y a nuestro Administrador (en su caso). El nombramiento de un miembro del Comité Técnico (y su suplente) también podrá ser revocado por los Tenedores de nuestros CBFIs durante una Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que también se revoque el nombramiento del resto de los miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo, en cuyo caso, su suplente será el miembro interino del Comité Técnico hasta que la persona que nombró a dicho miembro nombre a un nuevo miembro y su suplente o ratifique el nombramiento del suplente como miembro o un suplente.

Sesiones

El Comité Técnico se reunirá de acuerdo con el calendario aprobado en la primera sesión que celebre cada año; y en sesiones extraordinarias cuando sea necesario. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán el derecho de asistir a cualquier sesión del Comité Técnico con voz, pero sin derecho a voto y, por lo tanto, no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico. Nuestro Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán solicitar que el secretario del Comité Técnico convoque una sesión del mismo, mediante el envío de la solicitud respectiva con al menos cinco días de anticipación, indicando brevemente los asuntos a tratar en dicha sesión. La convocatoria será entregada por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y al Fiduciario, y contendrá el orden del día para la sesión, el lugar, hora y fecha de la sesión y todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros con relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. No se requerirá convocatoria previa si se encuentran presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico o cuando un miembro haya renunciado mediante notificación por escrito. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar asuntos a tratar, mismos que se incluirán en el orden del día, mediante notificación previa y por escrito a los demás miembros con al menos tres Días Hábles previos a que se publique la convocatoria. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. Para que una sesión del Comité Técnico considere válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes en la sesión. Cada miembro tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés con respecto a alguna decisión remitida al Comité Técnico para discusión y aprobación, deberá abstenerse de votar y no tendrá derecho a voto con respecto a dicha decisión y dicho miembro no será tomado en cuenta para efectos de quórum. Cada resolución deberá ser adoptada por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo en los casos en que el Contrato de Fideicomiso exige el voto de la mayoría de los

miembros independientes (incluyendo con respecto a las operaciones entre nuestro Fideicomiso y nuestro Administrador o sus afiliadas, y con respecto a las operaciones entre personas relacionadas). Una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de sesión mediante el consentimiento unánime de todos los miembros (o sus respectivos suplentes), siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Copia de las resoluciones así adoptadas deberá ser enviada por el Secretario del Comité Técnico al Fiduciario y al Representante Común. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través de la BMV en Emisnet.

Duración de los cargos

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de un año y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de un año salvo que la persona que haya nombrado a dichos miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) disponga lo contrario. Previo a la siguiente Asamblea anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs, nuestro Administrador presentará a los Tenedores una lista de los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por nuestro Administrador, para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs elija y califique la independencia de dichos Miembros Independientes del Comité Técnico.

Facultades y Deberes del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con nuestro Fideicomiso no reservadas a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, algunas de las cuales se delegarán a nuestro Administrador según lo descrito más adelante. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

dentro de los tres Días Hábiles siguientes a la celebración de nuestro Contrato de Fideicomiso, aprobar las Operaciones de Formación y cualesquiera otros actos relacionados con la constitución de nuestro Fideicomiso y la oferta global;

aprobar la celebración de los Convenios de Aportación;

aprobar nuestros Lineamientos de Inversión iniciales y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso;

aprobar la inversión del efectivo que forme parte del Patrimonio de Fideicomiso, en Inversiones Permitidas (es decir, en valores a cargo del gobierno federal e inscritos en el RNV, o en acciones de sociedades de inversión);

aprobar la disposición de cualquier propiedad durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor;

discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o disposición de activos, propiedades o derechos por parte de nuestro Fideicomiso (o del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, ya

sea que se ejecuten de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación; en el entendido, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos;

aprobar la adquisición por cualquier persona o Grupo de Personas (a excepción de Prologis Inc. o cualquiera de sus afiliadas), del 9.9% (nueve punto nueve por ciento) o más de los CBFIs en circulación;

con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar, cualquier contrato material, operación (incluyendo la adquisición o aportación de inmuebles) o relación significativa con una persona relacionada con nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador o sus afiliadas, o que constituya por cualquier otro motivo una operación con personas relacionadas; en el entendido, que: (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, y (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente punto deberán celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación;

aprobar el nombramiento de un Valuador Independiente para valorar nuestras propiedades (salvo ciertos avalúos aprobados previamente conforme a lo indicado en el Contrato de Fideicomiso, para los cuales no se requiere aprobación del Comité Técnico);

aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento;

con la aprobación previa y por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables, aprobar nuestro control interno y lineamientos de autoría;

con la aprobación previa y por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de nuestros estados financieros a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;

aprobar cualquier política de Distribuciones y cualquier modificación de la misma y cualquier distribución propuesta por el Administrador, que no sea conforme a lo establecido en la política de Distribuciones, en el entendido, que cualquier política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR;

aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de esta, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso);

instruir al Fiduciario a revelar cualquier evento relevante de conformidad con la LMV, incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas o del Comité de Endeudamiento;

aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador; y

monitorear el desempeño del Administrador conforme a nuestro Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en nuestro Contrato de Administración;

mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos; y

solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier prestador de servicios tercero contratado por nuestro Administrador; en el entendido, que el Administrador considerará, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado.

Deberes de cuidado y lealtad de los miembros del Comité Técnico

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone a los miembros del Comité Técnico los mismos deberes de diligencia y lealtad impuestos por la LMV a los miembros del consejo de administración de una sociedad anónima bursátil.

De conformidad con la LMV, el deber de diligencia implica que los miembros del Comité Técnico actúen de buena fe y en el mejor interés de nuestro Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico cumplen con su deber de diligencia solicitando a nuestro Administrador, al Auditor Externo o a cualquier otra persona toda la información que sea razonablemente necesaria para participar en cualquier deliberación que requiera su presencia, así como asistiendo a las sesiones del Comité Técnico y revelando en dichas sesiones cualquier información importante que obre en su poder.

El deber de lealtad implica que los miembros del Comité Técnico deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Se incurrirá en deslealtad frente a nuestro Fideicomiso cuando un Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs, a sabiendas, favorezcan a un determinado miembro del Comité Técnico, o cuando, sin la autorización expresa del Comité Técnico, un miembro toma ventaja de una oportunidad corporativa en nuestro detrimento. El deber de lealtad también implica que los miembros del Comité Técnico deben: (i) informar al Comité de Auditoría y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que adquieran conocimiento durante el ejercicio de sus cargos; y (ii) abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por nuestro Fideicomiso, afectando cualquier concepto de nuestros estados financieros.

Remuneración

Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por actuar como miembros del Comité Técnico, cuyo monto será propuesto por nuestro Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores, ya sea en efectivo o retribución en especie. La remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico inicial será determinada por el Administrador y presentada a la primera Asamblea anual de Tenedores, misma que deberá discutir y, en su caso, aprobar la continuación de pago de dicha remuneración posterior a la Asamblea de que se trate. Adicionalmente, reembolsaremos todos los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico. Dichas remuneraciones y cualesquier reembolsos por gastos constituirán Gastos del Fideicomiso de nuestro Fideicomiso.

Responsabilidad e indemnización

Los miembros del Comité Técnico únicamente serán responsables de los actos realizados por los mismos en dicho carácter, cuando incurran en dolo, mala fe o fraude. Ningún miembro del Comité Técnico será responsable del pago de daños o pérdidas que se causen como resultado del cumplimiento de sus obligaciones tomo tales, a menos que dichos daños o pérdidas sean imputables a dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de dichas obligaciones.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, estamos obligados a indemnizar y sacará en paz y a salvo a cada miembro del Comité Técnico por cualquier pérdida derivada de nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con los mismos, salvo en la medida en que dichas pérdidas hayan surgido principalmente como resultado de su dolo, mala fe o fraude. Las disposiciones de indemnización previstas en nuestro Contrato de Fideicomiso continuarán vigentes hasta que el derecho a exigir dicha indemnización prescriba de conformidad con la ley.

El Comité Técnico podrá contratar cobertura de seguros o fianzas contra las pérdidas incurridas por los miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador, el Representante Común, cualquier Tenedor de CBFIs o cualquier otra persona como resultado de cualquier acto u omisión de los miembros del Comité Técnico en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, de que dicha cobertura de seguros o fianzas no amparará los pagos de indemnización por concepto de las pérdidas incurridas como resultado de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de los miembros del Comité Técnico.

Comités de Auditoría y Prácticas

Comité de Auditoría

El Comité Técnico nombrará al menos a tres miembros independientes para que formen un comité de auditoría (el “Comité de Auditoría”). El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

designar y aprobar (salvo la efectuada previamente en términos del Contrato de Fideicomiso, para la cual no se requiere aprobación del Comité de Auditoría), remover y/o sustituir a nuestro Auditor Externo y aprobar los servicios prestados por el mismo;

evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo. discutir nuestros estados financieros con las personas que los prepararon y, con base en dicha revisión, recomendar al Comité Técnico su aprobación o rechazo;

informar al Comité Técnico la situación que guardan nuestros controles internos y nuestros procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualquier irregularidad detectada en los mismos;

solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas responsables de nuestra administración, cualesquier reportes relacionados con la preparación de nuestra información financiera que les sea necesaria para cumplir con sus deberes conforme al Contrato de Fideicomiso;

investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría aprobados por nuestro Fideicomiso;

discutir y recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso, o cualquier modificación a las mismas, para el Comité Técnico;

recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores de CBFIs, acreedores, miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación; y

reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

En la siguiente tabla se encuentran los miembros de Comité de Auditoría, los cuales son en su totalidad independientes:

Nombre	Edad	Genero
Miguel Álvarez del Río*	70	Hombre
Gonzalo Portilla*	66	Hombre
Alberto Guillermo Saavedra Olavarrieta*	62	Hombre
Katia Eschenbach*	53	Mujer

*Miembro Independiente (en términos de lo dispuesto por la LMV).

Comité de Prácticas

El Comité Técnico designará al menos a tres miembros independientes para formar un comité de prácticas (el “Comité de Prácticas”). El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

expresar su opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador y sus afiliadas.

recomendar que el Comité Técnico solicite del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones.

En la siguiente tabla se encuentran los miembros de Comité de Prácticas, los cuales son en su totalidad independientes:

Nombre	Edad	Genero
Miguel Álvarez del Río*	70	Hombre
Carlos Elizondo Mayer-Serra*	63	Hombre
Mónica Flores*	61	Mujer
Mujer Katia Eschenbach*	53	Mujer

*Miembro Independiente (en términos de lo dispuesto por la LMV).

Comité de Endeudamiento

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) miembros para formar un comité de endeudamiento (el “Comité de Endeudamiento”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras.

informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

En la siguiente tabla se encuentran los miembros de Comité de Endeudamiento:

Nombre	Edad	Genero
Miguel Alvarez del Río*	70	Hombre
Alberto Saavedra*	62	Hombre
Katia Eschenbach*	53	Mujer
Héctor Ibarzabal	64	Hombre

*Miembro Independiente (en términos de lo dispuesto por la LMV).

Asamblea General de Tenedores

Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 25 de abril de 2025.

Quórum: 89.45%

ACUERDOS:

“PRIMERO. Se aprueban, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a) numeral (i) del Fideicomiso, los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2024, con los diferentes rubros que los integran, en los términos que fueron presentados a la Asamblea.”

“SEGUNDO. Se aprueba, de conformidad con la Cláusula 4.3 inciso (a) numeral (ii) del Fideicomiso, el Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del 2024, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido, que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente, sin variar sustancialmente su contenido, a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo en los términos de la Circular Única de Emisoras.”

“TERCERO. Se aprueba la ratificación del nombramiento de Alberto Saavedra Olavarrieta como miembro propietario independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y se confirma la calificación de su independencia, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV para ser considerados como tal y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2 y demás aplicables del Fideicomiso.”

“CUARTO. Se aprueba la ratificación del nombramiento de Miguel Álvarez del Rio como miembro propietario independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y se confirma la calificación de su independencia, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV para ser considerados como tal y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2 y demás aplicables del Fideicomiso.”

“QUINTO. Se aprueba la ratificación del nombramiento de Carlos Elizondo Mayer-Serra como miembro propietario independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y se confirma la calificación de su independencia, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV para ser considerados como tal y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2 y demás aplicables del Fideicomiso.”

“SEXTO. Se aprueba la ratificación del nombramiento de Mónica Griselda Flores Barragán como miembro propietario independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y se confirma la calificación de su independencia, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV para ser considerados como tal y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2 y demás aplicables del Fideicomiso.”

“SÉPTIMO. Se aprueba la ratificación del nombramiento de Gonzalo Luis Portilla Forcen como miembro propietario independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y se confirma la calificación de su independencia, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV para ser considerados como tal y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2 y demás aplicables del Fideicomiso.”

“OCTAVO. Se aprueba la ratificación del nombramiento de Katia Eschenbach Caloca como miembro propietario independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y se confirma la calificación de su independencia, por cumplir con los requisitos establecidos en la LMV para ser considerados como tal y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2 y No se aprueba la ratificación del nombramiento de Bernardo Aguado Ortiz como miembro suplente del Comité Técnico del Fideicomiso, ni se confirma la calificación de independencia del mismo en virtud de no haber existido el voto favorable de la mayoría, para adoptar una resolución favorable al respecto.”

“NOVENO. Se aprueba la remuneración respecto de cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.”

“DÉCIMO. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Claudia Alicia García Ramírez, Ricardo Ramírez Gutiérrez o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondiente .”

Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 7 de mayo de 2025.

Quórum 90.50%

Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, se adoptaron los siguientes:

ACUERDOS:

“PRIMERO. Se aprueba conforme a los términos presentados por el Administrador, la cantidad de \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) como el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá utilizar para la recompra de CBFIs en cada ejercicio fiscal, hasta en tanto una Asamblea de Tenedores modifique dicho monto.”

“SEGUNDO. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Claudia Alicia García Ramírez, Ricardo Ramírez Gutiérrez o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.”

Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 13 de octubre de 2025

Quórum 52.40%

Por mayoría de votos de los Tenedores presentes, se adoptaron los siguientes:

ACUERDOS:

“PRIMERO. Se ratifican los acuerdos Décimo Segundo, Décimo Tercero y Décimo Cuarto, en los términos en que fueron adoptados por la asamblea ordinaria anual de tenedores de fecha 9 de abril de 2024.”

“SEGUNDO. Se ratifica el acuerdo Décimo Primero adoptado en la asamblea ordinaria anual de tenedores de fecha 9 de abril de 2024, y se acuerda ampliar los alcances del mismo a efecto de que dicho acuerdo contemple la posibilidad de llevar a cabo las ofertas públicas de adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Terrafina mediante una suscripción recíproca y/o un pago en efectivo y/o una combinación de éstas, por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Terrafina.”

“TERCERO. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Laura Angélica Arteaga Cázares, Esteban Manuel Serrano Hernández, Giovana Cruz García, Alicia Guadalupe González González o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la

presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.”

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

A continuación, se detallan las operaciones con partes relacionadas que tiene FIBRAPL:

a. Partes relacionadas

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

Comisión por administración de activos: cuota anual equivalente al 0.70% (cero punto setenta por ciento) del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.

Cuota por Incentivos: cuota anual equivalente al 10.0% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un período de retorno acumulado.

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

Comisión por administración de propiedad: Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.

Comisión por arrendamiento: tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de

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

Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Comisión por administración de propiedades	\$ 33,995	\$ 17,746	\$ 14,366
Comisión por administración de activos	-	-	1,511
Cuentas por pagar partes relacionadas	\$ 33,995	\$ 17,746	\$ 15,877

Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Comisión por administración de activos	\$ 1,087,923	\$ 864,066	\$ 550,991
Comisión por administración de propiedades	\$ 325,352	\$ 186,103	\$ 155,975
Comisión por arrendamiento	\$ 49,408	\$ 36,159	\$ 50,794
Comisión por desarrollo	\$ 26,694	\$ 13,815	\$ 17,702
Costo de mantenimiento	\$ 13,046	\$ 8,689	\$ 7,784
Comisión por incentivos	\$ -	\$ 716,392	\$ 1,028,451

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

El Fideicomitente/Administrador no tiene conocimiento de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados y/o funcionarios.

Nuestro Contrato de Administración

Nuestro Fideicomiso fue constituido por una Afiliada de Prologis Inc. Como parte de la estructuración de nuestro Fideicomiso, Prologis Inc. preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración. Por tanto, estos contratos no se negociaron en términos de mercado con nuestro Administrador, que es una Afiliada de Prologis Inc. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador cuenta con autoridad suficiente para dirigir el curso de nuestras operaciones diarias, incluyendo (sujeto a ciertos requisitos de obtención de ciertas autorizaciones) nuestras inversiones, ventas de activos, financiamientos y relaciones diarias con nuestros clientes. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador tiene derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, sujeto al derecho de todo tenedor o grupo de tenedores de CBFIs que represente el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs, quienes podrán nombrar a un miembro y a su respectivo suplente. Para una descripción de nuestros órganos de administración y su personal, véanse las secciones “2. El Fideicomiso- (j) Mercado de Capitales – (i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores—Comité Técnico” y “3. El Administrador- (c) Administradores y Accionistas”. Para una descripción de los riesgos relacionados con nuestra estructura y administración, véase la sección “1. Información General- (c) Factores de Riesgo—Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración.”

Conflictos de intereses

Estamos expuestos a posibles conflictos de intereses como resultado de nuestra relación con Prologis Inc., así como con nuestro Administrador que es una Afiliada de Prologis Inc. y algunos ejecutivos y empleados de este último. Estas entidades y personas físicas participan en otros negocios que no están relacionados con nuestro fideicomiso, y Prologis Inc. ejercerá una influencia considerable en nuestras actividades. Véase la sección “1. Información General- (c) Factores de Riesgo - Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración”.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertas políticas y procedimientos para resolver nuestros posibles conflictos de intereses. Por ejemplo, las Operaciones con Partes Relacionadas o que puedan representar un conflicto de intereses deben ser aprobadas previamente por el Comité Técnico, previa aprobación del Comité de Prácticas, durante una sesión en la que los miembros no independientes no podrán votar con respecto a dicho asunto. Sin embargo, no podemos garantizar que lograremos eliminar o limitar todo posible o verdadero conflicto de intereses a la entera satisfacción de los Tenedores de CBFIs, o que nuestras políticas y procedimientos resultarán adecuados para resolver todos los conflictos que se presenten. Véase la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas en materia de conflictos de intereses”.

Otras propiedades administradas por Prologis Inc.; derecho de preferencia otorgado por Prologis Inc.

Tanto Prologis Inc. como las Afiliadas de Prologis Inc., seguirán siendo propietarios, administradores e inversionistas de varias propiedades que no nos fueron aportadas o adquiridas por nosotros como parte de las Operaciones de Formación. Prologis Inc. nos ha otorgado, y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos otorguen un derecho de preferencia para adquirir algunas de sus inversiones en propiedades en México, de conformidad con lo descrito en la sección “2. El Fideicomiso – (b) Descripción del Negocio – (xi) Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de inversión—Derecho de preferencia”; y, en ciertos casos, las propiedades que dichas entidades deseen vender o adquirir de terceros estaría sujeta a dicho derecho de

preferencia u oferta de compra, respectivamente. Sin embargo, no podemos garantizar que todas las ventas o adquisiciones que realicen dichas entidades estarán sujetas a dicho derecho de preferencia y, por tanto, no podemos garantizar que dichas entidades no competirán con nuestro Fideicomiso para capturar las oportunidades de inversión y adquisición que se presenten, para atraer inquilinos o en cualquier otro sentido. Véase la sección “1. Información General- (c) Factores de Riesgo — Relacionados con nuestra estructura y administración—Estamos expuestos a posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis Inc., nuestro Administrador y el Comité Técnico”.

Tenencias de CBFIs; Comité Técnico

Prologis Inc. tiene derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, salvo por el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico otorgado por la ley a cualquier tenedor o grupo de tenedores que represente el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs.

Otras operaciones con partes relacionadas

Solution Insurance, Ltd. (“Solution”), una Afiliada de Prologis Inc., es una institución de seguros cautiva que proporciona cobertura de seguros contra todas o cualesquiera pérdidas que asciendan a un monto inferior al de los deducibles establecidos en las pólizas de seguro expedidas por terceros con respecto a nuestras propiedades. Solution establece las primas anuales aplicables a Prologis Inc. con base en proyecciones derivadas de las pérdidas sufridas en el pasado por las propiedades de Prologis Inc. Prologis Inc. asigna a nuestras propiedades una parte de los gastos por concepto de seguros incurridos por él mismo, con base en su opinión en cuanto a los riesgos de carácter regional a los que está expuesto en relación con nuestras propiedades.

Audidores externos del fideicomiso:

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fue nombrado el auditor externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Se contrató al Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 por los años terminados en esas fechas. El Auditor Externo emitió su dictamen sin salvedades sobre dichos estados financieros.

No ha habido ningún cambio en el Auditor Externo.

No se ha emitido ninguna otra opinión de cualquier otro experto independiente.

A continuación, los servicios de auditoría relacionados prestados al 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Pesos Mexicanos
Servicios de auditoría	\$ 15,100,000
Transacción bajo la regla del 144A	9,950,000
Pro formas	2,800,000
Transacción de emisión del programa de CBFIs	1,200,000
	\$ 29,050,000

No hubo Dependencia de Honorarios como se describe en el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, siglas en inglés) en las cuotas a Fibra Prologis.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

Principales Tenedores

Tenedores de más del 10% (diez por ciento) del capital social de FIBRA Prologis.

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

Tenedores que ejerzan influencia significativa.

Prologis Inc. a través de sus subsidiarias mantiene una tenencia de 34.58% (treinta y cuatro punto cincuenta y ocho por ciento) de los CBFIs en circulación de FIBRAPL y su afiliada es el administrador de FIBRAPL, ejerciendo una influencia en la operación del día a día de FIBRAPL.

Es importante mencionar que Prologis Inc. tiene 5 de los 11 miembros del Comité Técnico de la FIBRA, por lo que no ejerce el control sobre las decisiones y no tiene voto en las decisiones de partes relacionadas.

Tenedores que ejerzan control o poder de mando.

No se tiene conocimiento de un Tenedor o grupo de Tenedores que ejerzan el control de mando en el Administrador o FIBRAPL.

Estructura del Fideicomiso

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro fiduciario es Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador es Prologis Property México, S. A. de C. V., una Afiliada de Prologis Inc., que tiene a su cargo la administración diaria de nuestro fideicomiso. En términos generales, el Fiduciario actúa en nuestra representación exclusivamente con base en las instrucciones que reciba del Administrador, con la salvedad de que existen algunos asuntos que deben ser aprobados por el Comité Técnico o por los Tenedores de nuestros CBFIs. El manejo de las operaciones diarias de nuestras propiedades está a cargo del Administrador. Somos los únicos beneficiarios de los derechos de propiedad de nuestros inmuebles y mantenemos dichos derechos a través de fideicomisos (incluyendo fideicomisos de garantía), sujeto a cualesquiera gravámenes constituidos en favor de nuestros acreedores.

Cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales accionistas actuales.

Desde el inicio de cotización de FIBRA Prologis, el único cambio importante de los principales tenedores es que Afore Banamex a través de diversas SIEFORES dejó de poseer el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación.

Prologis Property Mexico SA de CV es afiliada de Prologis Inc., quien tiene el 100% (cien por ciento) del Administrador. Las decisiones de operación del día a día se llevan a cabo por Prologis Property México en sincronía con Prologis Inc. El Administrador no tiene conocimiento de ningún tipo de compromiso que pueda significar un cambio de control en sus acciones.

Información financiera de la administración interna.

No se cuenta con alguna sociedad con más del 50% (cincuenta por ciento) de FIBRAPL.

Comité Técnico

El Comité Técnico está integrado por once miembros nombrados por nuestro Administrador, seis de los cuales son independientes. La siguiente tabla muestra el nombre y la edad de dichos miembros.

Nombre	Edad	Genero
Gonzalo Portilla*	66	Hombre
Miguel Álvarez del Río*	70	Hombre
Carlos Elizondo Mayer-Serra*	63	Hombre
Alberto Saavedra*	62	Hombre
Mónica Flores*	61	Mujer
Katia Eschenbach*	53	Mujer

Carter Andrus	46	Hombre
Deborah Briones	53	Mujer
Nick Kittredge	53	Hombre
Armando Fregoso	39	Hombre
Joseph Ghazal	54	Hombre

*Miembro Independiente (en términos de lo dispuesto por la LMV).

Información biográfica

Gonzalo Portilla. MD en CBRE Loan Servicing. Responsable de la ejecución de los Servicios de Préstamo y Estructuración de Deuda. Gonzalo tiene más de 30 años de experiencia operativa en el mercado de deuda y capitales y centró su trabajo en el sector inmobiliario desde 2006 como responsable de la práctica inmobiliaria en Citibanamex y liderar su ejecución hasta 2018.

Gonzalo es Licenciado en Ciencias Actuariales de la Universidad Anáhuac y cuenta con una Maestría en Administración del MIT.

Miguel Alvarez del Rio. El señor Álvarez es el director general de Finaces México, S. A. de C. V., un gestor independiente de activos, desde el 2009. De junio de 1998 a mayo de 2000, el señor Álvarez fue director general de las divisiones corporativas, transaccionales y banca domestica privada del Grupo Financiero Santander Mexicano. Dicha posición fue precedida por tres años de experiencia, del 1995 al 1998, como director general de Banco Santander de Negocios, SA de CV, una subsidiaria de Santander Investments, en la cual fue responsable de banca de inversión, mercados de capital, banca domestica privada, gestor de activos, custodia de activos. El señor Álvarez tiene un bachillerato en Ingeniera Industrial de la Universidad Iberoamericana, de la cual se graduó con honores y tienen un MBA de Columbia University.

Alberto Saavedra. El señor Saavedra es socio de la firma legal mexicana Santamarina y Steta, en la cual se ha desenvuelto en el derecho corporativo desde 1983. El señor Saavedra actualmente es miembro del consejo de Kimberly-Clark de México, S. A. B. de C. V., Sanluis Corporación, S. A. B. de C. V., Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Mexican Derivatives Exchange, S.A. El señor Saavedra también fue miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante y fue miembro del consejo de administración de G. Acción, S. A. de C. V. de 1988 a 2008. El señor Saavedra tiene un grado en derecho por la Universidad Iberoamericana, una especialidad en Derecho Mercantil por la Universidad Panamericana y un diplomado en Desarrollo Humano por la Universidad Iberoamericana.

Carlos Elizondo Mayer-Serra. En 1994 obtuvo un doctorado en Ciencias Políticas por la Universidad de Oxford, del Reino Unido. De 1991 a 1995 fue profesor en el Centro de Investigación y Docencia Económicas ("CIDE") en 1995 se convirtió en su presidente hasta 2004 cuando fue nombrado Embajador de México ante

la OECD. En 2007 regreso como profesor al CIDE. Desde 2016 es profesor de la Escuela de Gobierno y Transformación Pública del Tecnológico de Monterrey en la Ciudad de México.

Autor de varios libros entre ellos Los de Adelante corren mucho: Desigualdad, privilegios y democracia. También escribe cada domingo en el periódico Reforma. Junto con Federico Reyes Heróles, aparece en un programa semanal, Primer Círculo, cada lunes en ADN 40.

Katia Eschenbach. Eschenbach es una ejecutiva altamente competente con más de 25 años de experiencia en desarrollo empresarial, comercio y administración en general. De 2010 a 2023, Katia se desempeñó como directora ejecutiva de Trafigura México, la segunda empresa comercializadora de materias primas más grande. En este cargo, administró el negocio de comercialización de petróleo y gas para México y Costa Rica, enfocándose en establecer estrategias comerciales de corto y largo plazo, implementar infraestructura y liderar procesos de fusiones y adquisiciones. Tiene una Maestría en Ciencias en Gestión de Empresas de la London School of Economics y una Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México.

Mónica Flores. Presidente de Manpower Group para Latinoamérica, responsable de la operación de 18 países, con más de 3,700 empleados staff, 12 Servicios Especializados en México y más de 70,000 empleados tercerizados a su cargo en el resto de la región. Miembro de diferentes consejos de instituciones educativas, gubernamentales y empresariales.

Ex Presidente de American Chamber of Commerce of Mexico, Presidente de Fundación ManpowerGroup, Líder Global para la marca Manpower, miembro del Grupo de Acción Regional (RAG) del Foro Económico Mundial, Miembro del Taskforce del Futuro del Trabajo y Educación del B20, miembro del Consejo de JA Americas, aliada estratégica de la Alianza del Sector Privado para el Empoderamiento y Progreso de la Representación Económica de las Mujeres (EMPOWER) del G20, Consejera del Movimiento STEAM.

Reconocida como una de las empresarias más poderosas de los negocios en Latinoamérica, como una de las 500 personas que generan valor y contribuyen al desarrollo de la región y como uno de los 10 principales promotores globales de la diversidad. Distinguida por el Senado de la República Mexicana como “Mujer Destacada del Año 2011”, como “Mujer destacada del año de México y Latinoamérica en los Negocios 2016” por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos y como “Mujer de la Década en Innovación y Liderazgo” en el 2019, por el Women Economic Forum.

Carter Andrus. Carter Andrus es director de operaciones (Chief Operating Officer, COO) de Prologis y forma parte del Comité Ejecutivo de la compañía. En este cargo, es responsable de la estrategia global de las operaciones inmobiliarias de Prologis, incluyendo su cartera principal de bienes raíces, que abarca 1.2 mil millones de pies cuadrados, así como las actividades de despliegue de capital en los 20 países donde opera la empresa. Su liderazgo es clave en la innovación de Prologis, impulsando el uso de análisis de datos e inteligencia artificial.

Anteriormente, Andrus fue director global de operaciones, donde supervisó todas las operaciones inmobiliarias de la empresa y las responsabilidades regionales relacionadas con funciones comerciales auxiliares como Essentials. Antes de eso, fue presidente de la Región Central de Prologis, liderando

actividades de desarrollo, adquisición y operación en la región. También ocupó varios puestos de liderazgo en la Región Central, con enfoque en el despliegue de capital y operaciones.

Posee una amplia experiencia en estrategia de inversión en bienes raíces industriales, operaciones y gestión de equipos. Antes de unirse a Prologis en 2008, fue vicepresidente senior en Colliers International, en Chicago.

Deborah Briones. Deborah Briones es directora legal (Chief Legal Officer, CLO) y asesora general de Prologis. Es responsable de supervisar la estrategia y ejecución de todos los servicios legales a nivel global, incluyendo asuntos corporativos, bienes raíces, Strategic Capital, Essentials, transacciones de energía y movilidad, gobierno corporativo, relaciones gubernamentales, operaciones legales, tecnología e innovación.

Como miembro del Comité Ejecutivo de la empresa, Briones desempeña un papel clave en las iniciativas estratégicas de Prologis, incluyendo fusiones y adquisiciones, fondos de inversión globales y transacciones de carteras. También contribuye a la formación y fortalecimiento de la cultura de la empresa, asegurándose de que los empleados conozcan y cumplan el Código de Ética y Conducta Empresarial de la compañía.

Briones obtuvo su Doctorado en Derecho (J.D.) en la Universidad de California, Berkeley – School of Law y su licenciatura en Artes con honores en la Universidad de Yale.

Nick Kittredge. Nick Kittredge es el Presidente de la Región Este de Prologis, responsable de todas las operaciones y del despliegue de capital en el este de los Estados Unidos. Los mercados clave dentro del portafolio de bienes raíces industriales de 265 millones de pies cuadrados incluyen Toronto, Nueva York, Nueva Jersey, Pensilvania, Baltimore, Washington D.C., Atlanta, Charlotte, Florida Central y Florida del Sur.

Anteriormente, Nick fue el Director General (Country Manager) de la plataforma de Prologis en Brasil, un negocio que él mismo lanzó en 2008. Se incorporó a Prologis en 2004 y ha ocupado cargos ejecutivos y de liderazgo en el sector inmobiliario tanto en Estados Unidos como en el extranjero, incluyendo asignaciones en Brasil, México y diversos mercados dentro de los Estados Unidos.

Nick obtuvo una licenciatura en Artes por la Universidad de California, Berkeley. También posee dos títulos de la Universidad de Pensilvania: Un MBA de la Wharton School of Business y una maestría en Estudios Internacionales del Lauder Institute. Es miembro de NAIOP, YPO y del Urban Land Institute (ULI).

Nick realiza trabajo voluntario como miembro del comité del Instituto de Bienes Raíces de Morehouse College, embajador de admisiones de la Universidad de Pensilvania y miembro del consejo de la Fundación Prologis.

Joseph Ghazal. Joseph Ghazal es director de inversiones (Chief Investment Officer, CIO) de Prologis y forma parte del comité ejecutivo de la empresa. En este cargo, lidera la estrategia global de inversión de la compañía, que incluye la gestión del Comité de Inversiones, la ejecución de actividades de despliegue y gestión del pipeline, así como adquisiciones y disposiciones de carteras en múltiples mercados.

Anteriormente, Ghazal fue director global de despliegue de capital, donde era responsable de todos los aspectos del despliegue de capital de la empresa y reportaba directamente al presidente de la compañía. Antes de eso, fue director de inversiones para Europa, a cargo de todo el despliegue de capital, incluyendo el

desarrollo, la adquisición y disposición de terrenos y propiedades, así como contribuciones a fondos. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el desarrollo de bienes raíces logísticos.

Antes de ocupar este cargo, Ghazal fue jefe regional del norte de Europa, siendo responsable de las operaciones de Prologis en Escandinavia, Benelux, Alemania, Austria y Suiza. También ha ocupado puestos directivos en Prologis en Benelux, Medio Oriente y el sur de Europa.

Ghazal posee un MBA de ESA, París ESCP, una maestría en ingeniería civil de ESTP, París, y un título en ingeniería civil.

Armando Fregoso. Armando es Presidente de Prologis en Latinoamérica. En dicho cargo, es responsable de todo el negocio de Brasil y México, incluyendo operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollo de propiedades industriales. Se unió al equipo de Brasil desde la región suroeste de Prologis, donde hizo una contribución significativa a la actividad transaccional, completando casi 50 transacciones con un costo bruto total estimado del proyecto de más de 1,600 millones de dólares. Su experiencia internacional previa incluye trabajar para Colliers International en Budapest, Hungría. Fregoso ha participado en la Dartmouth Society of Investment and Economics, Tuck Real Estate Club y la National Association of Industrial and Office Properties, entre otras organizaciones. Se graduó en Dartmouth College y es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) y del GRI.

Para información relacionada con los directivos del Administrador, ver la sección “3. El Administrador – (c) Administradores y Accionistas” del presente Reporte Anual.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

A continuación, se muestra el desempeño del precio y volumen operado en el total del período, así como el volumen promedio diario de los CBFIs:

Desempeño de los últimos 3 años:

	Precio Máximo	Precio	Volumen

		Mínimo	Volumen Operado (miles)	Promedio (miles)
2025	\$77.20	\$53.67	443,353	1,766
2024	\$79.41	\$57.05	677,847	2,700
2023	\$81.44	\$55.51	379,449	1,517

Desempeño de los últimos 6 meses comprendidos en el período del 1 de julio al 31 de diciembre de 2025:

	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado (miles)	Volumen Promedio (miles)
Julio	\$69.66	\$64.36	33,398	1,452
Agosto	\$69.58	\$66.25	26,420	1,258
Septiembre	\$72.17	\$66.74	31,037	1,478
Octubre	\$72.56	\$68.58	32,204	1,400
Noviembre	\$75.60	\$70.53	35,757	1,882
Diciembre	\$77.20	\$70.20	25,931	1,235

Desempeño por trimestre desde Oferta Pública Inicial:

	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Operado (miles)	Volumen Promedio (miles)
4T 2025	\$77.20	\$68.58	93,892	1,490
3T 2025	\$72.17	\$64.36	90,854	1,398
2T 2025	\$71.46	\$59.84	127,349	2,054
1T 2025	\$65.02	\$53.67	131,257	2,152
4T 2024	\$69.59	\$57.05	186,198	3,003
3T 2024	\$72.56	\$57.85	216,535	3,331
2T 2024	\$73.17	\$59.31	150,495	2,351
1T 2024	\$79.60	\$68.28	124,617	2,076
4T 2023	\$81.44	\$58.74	214,412	3,514
3T 2023	\$66.98	\$60.05	67,659	1,040
2T 2023	\$68.06	\$57.01	53,656	865
1T 2023	\$71.00	\$55.51	43,720	705
4T 2022	\$59.98	\$46.87	52,748	851
3T 2022	\$58.80	\$49.04	33,563	518
2T 2022	\$57.66	\$47.21	25,705	408

1T 2022	\$58.03	\$44.00	37,938	603
4T 2021	\$46.00	\$39.91	39,081	653
3T 2021	\$49.00	\$42.82	18,686	297
2T 2021	\$50.00	\$42.72	35,098	552
1T 2021	\$58.93	\$44.03	22,073	339
4T 2020	\$45.78	\$39.99	34,403	552
3T 2020	\$45.85	\$40.39	32,417	494
2T 2020	\$47.57	\$32.30	49,043	787
1T 2020	\$44.50	\$28.81	41,221	671
4T 2019	\$46.03	\$40.63	22,915	364
3T 2019	\$42.00	\$38.24	35,899	552
2T 2019	\$44.98	\$37.75	24,353	393
1T 2019	\$39.50	\$32.67	24,817	407
4T 2018	\$39.91	\$29.40	36,293	585
3T 2018	\$41.04	\$34.50	27,646	425
2T 2018	\$38.99	\$33.10	24,617	385
1T 2018	\$37.45	\$32.00	33,346	556
4T 2017	\$38.10	\$33.50	33,715	553
3T 2017	\$38.89	\$33.47	48,273	743
2T 2017	\$36.77	\$29.87	53,997	871
1T 2017	\$31.25	\$25.53	54,716	869
4T 2016	\$34.64	\$27.12	82,408	1,329
3T 2016	\$32.47	\$27.58	60,228	927
2T 2016	\$28.93	\$25.26	76,512	1,177
1T 2016	\$27.27	\$23.98	74,790	1,247
4T 2015	\$28.76	\$25.64	33,354	529
3T 2015	\$28.92	\$25.50	78,113	1,202
2T 2015	\$29.00	\$25.05	20,678	334
1T 2015	\$29.99	\$24.55	72,664	1,191
4T 2014	\$30.60	\$25.60	57,695	916
3T 2014	\$29.55	\$27.00	54,340	836
2T 2014	\$28.10	\$26.90	82,698	4,353

Denominación del formador de mercado

FIBRA Prologis no cuenta con servicios de formador de mercado.

Duración del contrato con el formador de mercado

NA

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

NA

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

NA

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Prologis Property México, S. A. de C. V., surge de la compra en el 2008 de la desarrolladora G. Acción, S. A. de C. V., y la fusión en el 2011 con AMB Property Corporation. El Administrador ha operado en México desde 1997, aunque el equipo de dirección de la empresa en México ha estado involucrado en el sector inmobiliario desde 1988. Desde 1997 la empresa se ha enfocado sus esfuerzos de inversión en el desarrollo y adquisición de edificios industriales en México.

Principales clientes del Administrador

Los principales clientes del Administrador son empresas que arriendan los inmuebles industriales del Administrador, dichos clientes son líderes en sus diversas ramas de especialización, dentro las cuales se encuentran industria manufacturera, electrónica, automotriz, logística, entre otras.

Experiencia del Administrador

Nuestro administrador presta los siguientes servicios en materia de administración de propiedades:

Administración de propiedades consistente en cobranza, relación con clientes y otras actividades relacionadas.

Servicios de desarrollo consistente en supervisión de obra.

Arrendamiento de inmuebles.

Nuestro Administrador presta servicios de administración de propiedades a Prologis Mexico Manager, S. de R. L. de C. V., una afiliada de nuestro Administrador, en su carácter de administrador de Prologis México Fondo Logístico.

Las comisiones que nuestro Administrador cobra por estos servicios son del 4.0% (cuatro por ciento) de la base de la comisión de desarrollo, que consiste en el presupuesto de adquisición/desarrollo menos: (i) el precio de compra de los inmuebles, (ii) los costos de financiamiento y de cierre del proyecto, y (iii) las comisiones o cuotas relacionadas con el arrendamiento del proyecto.

A la fecha, no existen cambios relevantes en las políticas o procedimientos aplicables a las actividades que lleva a cabo nuestro Administrador aquí descritas.

Prologis Inc. mantiene el liderazgo en la industria en aspectos de ética empresarial y valores fundamentales:

Política de anticorrupción global, incluyendo la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act).

- Nombrada una de las 100 empresas más sustentables del mundo de acuerdo a NAREIT.
- Los valores fundamentales de Prologis Inc.: integridad, tutoría, pasión, responsabilidad, coraje y trabajo en equipo (IMPACT por sus siglas en inglés) fomentan una cultura empresarial, manteniendo los más altos estándares a nivel mundial.

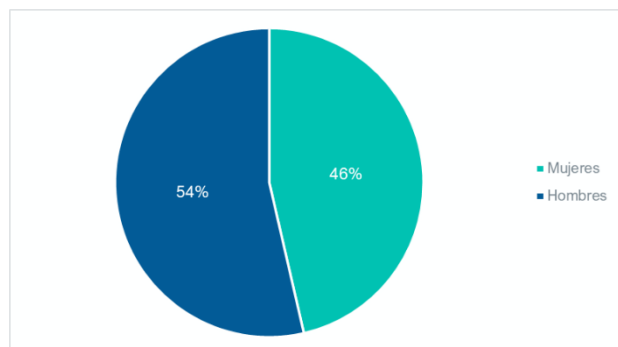
Para mayor información favor de referirse a la sección de “Historia del Administrador” del presente Reporte Anual.

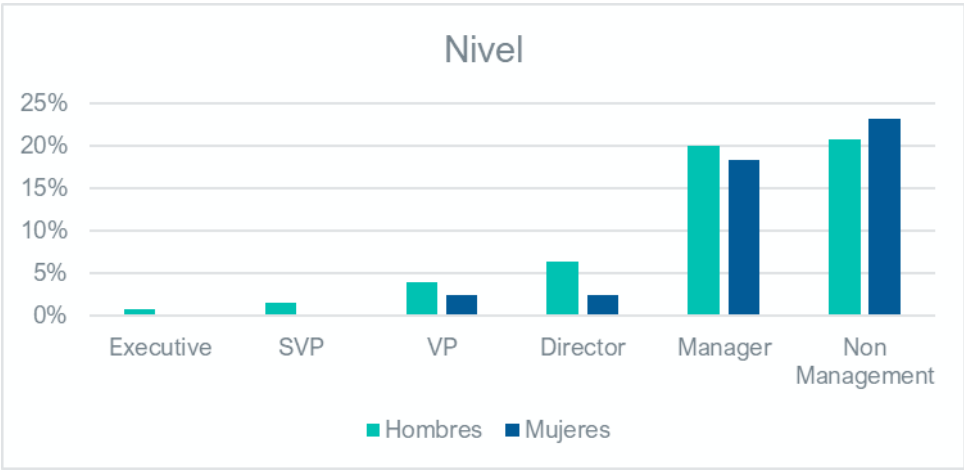
Actividad Principal:

Preparar y llevar a cabo proyectos para el desarrollo, construcción de infraestructura y urbanización de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, enunciativa más no limitativamente, el desarrollo y construcción de propiedades comerciales, industriales y de vivienda, así como la administración, supervisión y coordinación de los mismos, de igual forma la promoción y venta de bienes inmuebles y la celebración de todo tipo de Contratos de Arrendamiento, como arrendador o Arrendatario, realizar dichos actos en representación de terceros y prestar todo tipo de servicios técnicos y de administración relacionados con lo anterior.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el número de personas empleados por el Administrador eran de 125 con 46% mujeres, 125 con 46% mujeres y 100 con 47% mujeres, respectivamente. El 100% (cien por ciento) de los empleados son de confianza.





Estructura corporativa:

El capital del Administrador es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro del Administrador es de \$14,905,460.74 (catorce millones novecientos cinco mil cuatrocientos sesenta Pesos 74/100), y el capital variable es ilimitado. El capital social del Administrador está representado por acciones clase “I” representativas de la parte mínima fija sin derecho a retiro del capital social del Administrador, las cuales serán ordinarias, sin expresión de valor nominal y conferirán iguales derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Las acciones clase “II” representan la parte variable del capital social del Administrador, las cuales serán ordinarias, sin expresión de valor nominal y conferirán iguales derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Además, se podrán emitir acciones preferentes o acciones que confieran derechos especiales o preferenciales a sus tenedores, las cuales serán distintas de las acciones clase “I” y clase “II”, las cuales podrán ser emitidas con la aprobación de la asamblea de accionistas.

Objeto Social

(i) Preparar y llevar a cabo proyectos para el desarrollo, construcción de infraestructura y urbanización de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, enunciativa más no limitativamente, el desarrollo y construcción de propiedades comerciales, industriales y de vivienda, así como la administración, supervisión y coordinación de los mismos, de igual forma la promoción y venta de bienes inmuebles y la celebración de todo tipo de Contratos de Arrendamiento, como arrendador o Arrendatario, realizar dichos actos en representación de terceros y prestar todo tipo de servicios técnicos y de administración relacionados con lo anterior; (ii) participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de personas morales, mercantiles o de cualquier naturaleza, mexicanas o extranjeras, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, suscribir, tener, usar, gravar, disponer, alterar, permutar o rematar bajo

cualquier título toda clase de acciones, partes sociales, valores y participaciones y cuotas de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable; (iii) obtener y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir valores, bonos, fianzas, papel comercial, certificados de participación ordinaria y otros tipos de deuda, con o sin una garantía específica, por medio de un compromiso, hipoteca, prenda, fideicomiso o cualquier otra forma legal y garantizar obligaciones de terceros y deuda, ya sea como garante, fianza, aval o en cualquiera otra capacidad, incluyendo como obligado solidario; (iv) expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito; (v) otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes; constituir hipoteca o prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías, en negocios en que tenga interés el Administrador, así como en obligaciones a cargo de terceros; (vi) brindar toda clase de servicios profesionales, incluyendo asesoría inmobiliaria, servicios operativos, de administración, de planeación, de desarrollo, de ingeniería, de investigación, entrenamiento, consultoría, asesoría y en general, brindar cualquier tipo de servicios a sociedades comerciales o civiles; (vii) celebrar toda clase de acuerdos, convenios, contratos, y documentos, incluyendo sin limitar, de corretaje, de compra-venta, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, hipoteca, fianza, permuta, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, fideicomiso, co-inversión, asociación y otros acuerdos, como sea necesario o apropiado con el fin de que el Administrador lleve a cabo el ejercicio de su objeto social; (viii) adquirir, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de bienes inmuebles, muebles y personales, equipo y bienes, incluyendo como depositario y depositante, y tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo todo tipo de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social; (ix) actuar como apoderado legal o agente de todo tipo de personas y sociedades, sea como representante, intermediario, comisionista, gestor o en cualquier otra capacidad; (x) sujeto a la legislación aplicable, obtener, adquirir, poseer, usar, disfrutar, explotar y disponer de, bajo cualquier título, de toda clase de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales así como cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual e industrial; (xi) celebrar y/o llevar a cabo, dentro de México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de otros, toda clase de actos, sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles o de cualesquiera otra naturaleza (incluyendo actos de dominio); y (xii) llevar a cabo y realizar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

El Administrador no está involucrado en procesos judiciales, administrativos, arbitrales relevantes o que constituyan un riesgo.

Administradores y tenedores de los certificados:

La dirección y administración del Administrador estará a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, el cual estará integrado con por lo menos 3 (tres) consejeros propietarios, y en su caso, por el número de consejeros suplentes designados por la asamblea de accionistas; en el entendido de que el número de consejeros no podrá ser menor de 2 (dos). Los miembros del consejo de administración o el administrador único, en su caso, podrán o no ser accionistas del Administrador, durarán en su cargo 1 (un) año a partir de la fecha de su nombramiento o ratificación, y podrán ser reelectos por términos sucesivos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para tales efectos, se entenderá por un año el período transcurrido entre la fecha de celebración de la siguiente asamblea ordinaria anual de accionistas. El administrador único, y en su caso, los consejeros propietarios del consejo de administración del Administrador y sus respectivos suplentes serán designados por simple mayoría de votos de los accionistas del Administrador en una asamblea ordinaria de accionistas. El consejo de administración celebrará sus sesiones cuando sea convocado por alguno de sus miembros propietarios, o bien, por el secretario o pro-secretario. El consejo de administración podrá determinar en la primera sesión que celebre después de la cláusula de cada ejercicio social, las fechas para la celebración de que se trate; en el entendido, sin embargo, que dicho programa no impide la posibilidad de convocar sesiones adicionales del consejo de administración. Para que las sesiones del consejo de administración se consideren legalmente instaladas, deberá estar presente la mayoría de los consejeros propietarios o sus respectivos suplentes. El consejo de administración adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los consejeros presentes, ya sean estos propietarios o sus respectivos suplentes. Las resoluciones tomadas fuera de la sesión de consejo de administración, por unanimidad de los consejeros, serán válidas y legales, siempre que se confirmen por escrito y sean firmadas por todos los consejeros del consejo de administración. Las asambleas ordinarias de accionistas se consideran legalmente instaladas, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social. En caso de segunda o ulteriores convocatorias, las asambleas ordinarias de accionistas serán consideradas legalmente instaladas cualquiera que sea el número de las acciones presentes o representadas. Las asambleas extraordinarias de accionistas se considerarán legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social; en caso de segunda o ulteriores convocatorias, se considerará legalmente instalada si se encuentra representado cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social.

El administrador de FIBRA Prologis se sujeta en todo momento a la legislación de FCPA (Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero por sus siglas en inglés) a los estándares contenidos en su código de ética, los cuales contienen normatividad en relación con la prevención en el fraude y/o corrupción en sus operaciones.

En la siguiente tabla se muestra las prestaciones que se percibieron de la emisora:

Nombre	Clave de cotización	Compensación Anual por Miembro Independiente Propietario	Miembros Independientes Propietarios	Compensación anual total bruta a los miembros independientes
FIBRA Prologis	FIBRAPL 14	~Ps\$960,000 ⁽¹⁾	6	~Ps\$5,760,000

1.Cálculo equivalente a 4 reuniones anuales

Respecto a directivos relevantes no existe algún tipo de prestación que perciban hasta el momento.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del Comité Técnico o directivos relevantes del Administrador.

La siguiente tabla incluye los nombres, cargos y edades de los principales ejecutivos de nuestro Administrador.

Nombre	Cargo	Edad	Género	Antigüedad
Armando Fregoso	Presidente Prologis LATAM	39	Hombre	15
Héctor Ibarzábal	CEO FIBRA Prologis	64	Hombre	35
Jorge Girault	Director de Finanzas FIBRA Prologis	55	Hombre	31

Armando Fregoso. Armando es Presidente Senior y Country Manager de Prologis, Inc. en Latinoamérica. En dicho cargo, es responsable de todo el negocio de Sao Paulo, Brasil y México, incluyendo operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollo de propiedades industriales.

El Sr. Fregoso se unió al equipo de Brasil desde la región Suroeste de Prologis, donde hizo una contribución significativa a la actividad transaccional, habiendo completado casi 50 transacciones por un total de más de 21 millones de pies cuadrados de espacio de almacén industrial desarrollable y/o existente con un costo bruto total estimado del proyecto superior a 1,600 millones de dólares. Antes de unirse a Prologis en 2010, fue asociado en Xebec Realty Partners, una firma de bienes raíces industriales con sede en Los Ángeles. Su experiencia internacional previa incluye trabajar para Colliers International en Budapest, Hungría. El Sr. Fregoso ha participado en la Dartmouth Society of Investment and Economics, Tuck Real Estate Club y la

National Association of Industrial and Office Properties, entre otras organizaciones. Actualmente es miembro del Capítulo RICS Brasil, GRI y YPO. Se graduó en el Dartmouth College.

Héctor Ibarzábal. El señor Ibarzábal es CEO de FIBRA Prologis (nuestro Administrador) y cuenta con 36 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas del mercado inmobiliario, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. El señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis Inc. en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Antes de incorporarse a Prologis Inc., el señor Ibarzábal fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G. Acción), una empresa inmobiliaria pública y fungió como Director de Finanzas, Director de Operaciones y Presidente de la misma. Actualmente, es el presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, AMPIP. El señor Ibarzábal es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el IPADE. Se unió al equipo del Administrador en 1989.

Jorge Girault. El señor Girault es Director de Finanzas de nuestro Administrador y cuenta con 32 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault cuenta con amplia experiencia en la celebración de operaciones de colocación de instrumentos de capital y deuda de Prologis y es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. El señor Girault comenzó su carrera profesional en G. Acción, S. A. de C. V., donde ocupó los cargos de Gerente de Proyecto, Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Director de Finanzas. El señor Girault es ingeniero industrial egresado de la Universidad Panamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana. Se unió al equipo del Administrador en 1994.

Comité de Inversión de nuestro Administrador

Hemos adoptado el proceso utilizado por el comité de inversión de Prologis Inc. para la toma de decisiones de asignación de capital. Prologis Inc., como empresa operadora de servicios completos para el sector inmobiliaria, cuenta con capacidad para administrar directamente el ciclo completo de la vida de un portafolio de bienes raíces, desde su formación inicial hasta su venta final. A continuación, se incluye una descripción de la plataforma de servicios ofrecida por Prologis Inc. a toda su red de inversionistas y clientes a nivel global. En virtud de que somos una Afiliada de Prologis Inc., dichas políticas son aplicables a nuestro Fideicomiso.

Proceso de inversión

Prologis Inc. ha desarrollado un disciplinado enfoque por lo que respecta al proceso de inversión. Tenemos la intención de ser un inversionista activo y de continuar adquiriendo y vendiendo propiedades en el futuro, algunas de las cuales pertenecerán a terceros y otras a afiliadas de Prologis Inc. Cada una de las inversiones que efectuemos está sujeta al curso general de la política del comité de inversión de Prologis Inc., un órgano ejecutivo interno con funciones cruzadas y diversidad geográfica de Prologis Inc. que analiza las oportunidades de inversión y decide cuáles abordar.

Las etapas del proceso de inversión están altamente integradas y sujetas a revisión en los puntos críticos del proceso:

Originación de Operaciones. Prologis Inc. utiliza un enfoque proactivo hacia la generación de oportunidades de inversión, aprovechando sus relaciones con corredores, inversionistas institucionales y vendedores directos, así como presentando ofertas espontáneas. Consideramos que la experiencia de Prologis Inc. a nivel local, aunada a su concentración en un sólo tipo de propiedades, contribuye a su capacidad de generar exitosamente oportunidades de adquisición.

Comité de Inversión Inicial. Una vez que se ha identificado una posible operación, un equipo del área de inversiones integrado por el director de adquisiciones o el director de desarrollo, según sea el caso, y por el administrador del portafolio que está a cargo de la administración de la propiedad tras su adquisición, o el gerente de desarrollo que tiene a su cargo el desarrollo o la remodelación de la misma, elabora una recomendación inicial al comité de inversión oyendo la opinión del administrador de portafolios. Por lo general, la recomendación del comité de inversión inicial contenida en un exhaustivo y detallado memorándum incluye las consideraciones financieras, operativas, de mercado y estructurales de la inversión propuesta. La recomendación inicial al comité de inversión inicial, misma que se presenta en forma de memorándum detallado, en términos generales incluye las consideraciones financieras, operativas, estructurales y de mercado de la posible inversión. Dicha recomendación se evalúa a fondo y debe ser aprobada por el comité de inversión para poder proceder a su contratación y a la realización de una auditoría preliminar detallada. Las operaciones valuadas en USD\$5 millones o menos se someten a un trámite expedito y no requieren de aprobación al nivel del comité de inversión, aunque también involucra la preparación de un exhaustivo memorándum por escrito y su aprobación por un subcomité del comité de inversión.

Auditoría. Una vez obtenida la aprobación del comité de inversión, el equipo de inversiones y el Administrador del portafolio practican la auditoría ambiental, inspección física y del título de propiedad, revisión de crédito y análisis financiero, como parte del proceso de valuación formal. El Administrador del portafolio regional de propiedades o el gerente de desarrollo genera y verifica presunciones que avalen la transacción y diseña la estrategia de operación y desarrollo que se implementará tras el cierre, incluyendo cualquier estrategia específica de venta de una determinada inversión. El Administrador del portafolio regional abogará por nuestro fideicomiso para garantizar que todas las inversiones propuestas sean consistentes con los Lineamientos de Inversión y objetivos del portafolio de nuestro Fideicomiso.

Aprobación definitiva. Generalmente se requiere la aprobación plena y definitiva del comité de inversión, a menos que desde la fecha de aprobación de la operación por el comité de inversión inicial no haya ocurrido ningún cambio significativo con respecto a la misma, haya ocurrido un retraso significativo en la operación o se hayan excedido los parámetros establecidos para la misma. Si no es necesario que el comité de inversión otorgue su aprobación plena y definitiva para la operación, esta será aprobada por mayoría de votos a nivel de un subcomité del comité de inversión.

Política de Portafolio Único de Prologis

El “Portafolio Prologis” comprende propiedades pertenecientes en un 100% (cien por ciento) a Prologis (en conjunto, el “Grupo Prologis del Portafolio Único”); propiedades mantenidas en copropiedad por entidades pertenecientes al Grupo Prologis del Portafolio Único y por terceros independientes, a través de acuerdos conjuntos o fondos con contabilidades separadas (cada uno, un “Fondo del Portafolio Único”); y propiedades pertenecientes a terceros, a las que Private Capital, LLC presta servicios de administración de inversiones o

servicios de administración de fideicomiso (cada uno, un “Cliente del Portafolio Único”). La Política de Portafolio Único de Prologis tiene por objeto administrar el Portafolio Prologis independientemente del dueño, sin importar si una propiedad pertenece en un 100% (cien por ciento) a una entidad integrante del Grupo Prologis del Portafolio Único, a un Fondo del Portafolio Único o a un Cliente del Portafolio Único. Por tanto, se tiene la intención de que todas las propiedades comprendidas en el Portafolio Prologis participen en todos los programas establecidos por el Grupo Prologis del Portafolio Único para efectos de la operación del Portafolio Prologis.

La “Política de Portafolio Único” está diseñada para beneficiar a todos los propietarios del Portafolio Prologis, al crear una mayor escala. Algunos ejemplos de ello incluyen la cobertura del Portafolio Prologis a través de pólizas de seguro genéricas, lo que en opinión del Grupo Prologis del Portafolio Único se traduce en uno de los costos de seguros más bajos en la industria inmobiliaria, reduce las comisiones de administración de propiedades mediante la negociación de contratos de administración maestros, e implementar un programa de señales consistentes. Las propiedades comprendidas en el Portafolio Prologis también participan en varias oportunidades de acrecentamiento de ingresos que en nuestra opinión incrementan los ingresos, y en iniciativas de abastecimiento, que en nuestra opinión reducen los costos.

En materia de arrendamiento, el Grupo Prologis del Portafolio Único considera que la magnitud del Portafolio Prologis genera mayores oportunidades para atraer a ciertos clientes específicos que arriendan más de un inmueble. El Grupo Prologis del Portafolio Único considera que el hecho de contar con una mayor plataforma le permite atraer más clientes; y todas las Afiliadas de Prologis reciben el beneficio del equipo global de soluciones para clientes de Prologis.

Las decisiones en materia de arrendamiento se centran en el Arrendatario individual, sabiendo que no todos los edificios y no todos los locales son igualmente adecuados para un determinado Arrendatario por diversos motivos. Parte de operar el Portafolio Prologis sin importar quién sea el dueño significa que la compensación de los empleados que administran y arriendan propiedades se basa en el desempeño de las propiedades sin importar quién es propietario. Como resultado de ello, si se reubica a un cliente a una propiedad perteneciente a otro dueño antes del vencimiento del plazo del arrendamiento existente, el propietario del inmueble original quedará “resarcido” por el propietario del nuevo inmueble por lo que respecta a la vigencia restante en compensación por haber permitido la terminación anticipada y reubicación a través un contrato de arrendamiento maestro u otro acuerdo diseñado para compensar al propietario del inmueble original por la resultante pérdida de recursos económicos durante el plazo de vigencia restante. Aunque esta política puede dar lugar a la reubicación de Arrendatarios de una propiedad a otra durante el plazo del arrendamiento, esta política se aplica de manera uniforme a todo el Portafolio Prologis; y el Grupo Prologis del Portafolio Único considera que a la larga la política beneficiará a todos los propietarios del Portafolio Prologis. Para evitar dudas, cualquier reubicación de un Arrendatario de una propiedad a otra durante el plazo del arrendamiento también puede estar sujeta a otros requisitos aplicables, incluyendo la posible aprobación del acreedor para el traslado y la terminación anticipada del arrendamiento.

Además, Prologis Inc. ha adoptado ciertas políticas de asignación de oportunidades de inversión y cobertura y pagos de seguros que forman parte de la Política de Portafolio Único. Estas políticas están diseñadas para garantizar que todos los propietarios del Portafolio Prologis reciban un tratamiento equitativo.

Nuestro código de ética se enfoca en los siguientes puntos principales:

- En relación con nuestra gente:
- Valoramos la diversidad e inclusión.
 - Respetamos a los demás.
 - Ponemos la seguridad en primer lugar.
- En relación con nuestra compañía:
- Mantenemos registros precisos.
 - Protegemos lo nuestro.
 - Mantenemos confidencial la información confidencial.
 - Evitamos los conflictos de intereses.
- En relación con nuestros clientes:
- Hacemos negocios de manera honesta.
 - Protegemos nuestra reputación.
 - Usamos las redes de forma responsable.
- En relación con nuestros socios comerciales:
- Competimos de forma justa.
 - Somos buenos socios comerciales.
 - Colaboramos con las auditorías e investigaciones gubernamentales.
- En relación con nuestro sector:
- Luchamos contra la corrupción.
 - Seguimos las reglas cuando se trata de obsequios y cortesías.
 - Seguimos las leyes en todos los lugares donde operamos.
 - Jugamos limpio al comprar o vender valores.
- En relación con nuestra comunidad:
- Protegemos los derechos humanos.
 - Cuidamos el medio ambiente.
 - Retribuimos a la comunidad.
 - Participamos de forma responsable en actividades políticas.

Directores Ejecutivos y Gobierno Corporativo de Prologis Inc.

Las biografías de los Directores Ejecutivos de Prologis Inc. se describen a continuación:

Nombre	Cargo	Edad	Género	Antigüedad
Dan Letter	Director General	48	Hombre	22
Carter Andrus	Director de Operaciones	46	Hombre	18
Tim Arndt	Director Financiero	53	Hombre	22
Damon Austin	Director de Desarrollo	47	Hombre	11
Deborah Briones	Directora Jurídica	53	Mujer	22
Nathaalie Carey	Directora de Recursos Humanos	45	Mujer	4
Ted Eliopoulos	Director de Capital Estrategico	61	Mujer	4
Susan Uthayakumar	Directora de Energía y Sustentabilidad	53	Mujer	4

Dan Letter. Antigüedad: 22 años

Dan Letter es el director general (Chief Executive Officer) de Prologis y forma parte del consejo de administración de la compañía, además de presidir el Comité Ejecutivo. En este cargo, dirige las decisiones estratégicas, operativas y de inversión de Prologis, y trabaja estrechamente con los líderes de toda la organización para impulsar el crecimiento.

Previamente, Letter se desempeñó como presidente de Prologis, donde supervisó la mayoría de las líneas de negocio de la empresa, incluidas las operaciones inmobiliarias globales, el despliegue de capital y el capital estratégico. Asimismo, lideró la función global de despliegue de capital de Prologis, con responsabilidad sobre el comité de inversiones, el pipeline de inversión y las adquisiciones y desinversiones de portafolios en múltiples mercados.

Letter se incorporó a AMB Property Corporation en 2004 como gerente de desarrollo en Chicago. Desde entonces, ha ocupado diversos cargos de liderazgo regional, entre ellos presidente de la Región Central de Estados Unidos, donde fue responsable de todas las actividades —incluyendo desarrollo, adquisiciones y operaciones— y director general de despliegue de capital para la Región Oeste de Estados Unidos. A lo largo de su trayectoria, ha contribuido de manera significativa al crecimiento de Prologis tanto a nivel local como global, ayudando a posicionarla como el mayor propietario, operador y desarrollador de bienes raíces logísticos del mundo.

Como director general, representa a la compañía ante los principales grupos de interés, incluidos clientes, inversionistas públicos y privados, así como medios de comunicación, y actúa como portavoz de la industria en conferencias clave y foros de formulación de políticas públicas. Asimismo, impulsa los valores fundamentales de la empresa y promueve activamente una cultura organizacional positiva, fomentando un entorno donde el trabajo en equipo y la innovación prosperan.

Letter es licenciado en Ingeniería Civil (Bachelor of Science) por la Universidad de Marquette. Es miembro del Comité Ejecutivo de Nareit, de The Real Estate Roundtable y del Consejo Asesor del Vieth Institute for Real Estate de la Universidad de Marquette.

Carter Andrus. Antigüedad: 18 años

Carter Andrus es el director de Operaciones (Chief Operating Officer) de Prologis y forma parte del Comité Ejecutivo de la compañía. En este cargo, es responsable de la estrategia global de las operaciones inmobiliarias de Prologis, incluyendo su portafolio inmobiliario principal de 1.3 mil millones de pies cuadrados (121 millones de metros cuadrados), así como de las actividades de despliegue de capital en los 20 países en los que Prologis opera. Desempeña un papel clave en el impulso de la innovación en Prologis, particularmente a través del uso de analítica de datos e inteligencia artificial.

Previamente, Andrus se desempeñó como director global de Operaciones, donde fue responsable de todos los aspectos de las operaciones inmobiliarias de la compañía y de las responsabilidades de los equipos regionales en funciones de negocio complementarias, como Essentials. Antes de ello, fue presidente de la Región Central de Estados Unidos de Prologis, liderando las actividades de desarrollo, adquisiciones y operaciones de dicha región. Con anterioridad, ocupó diversos cargos directivos de alto nivel en las áreas de despliegue de capital y operaciones para la Región Central de Estados Unidos. Cuenta con amplia experiencia en estrategia de inversión en bienes raíces industriales, operaciones y gestión de talento.

Antes de incorporarse a Prologis en 2008, se desempeñó como vicepresidente sénior en Colliers International en Chicago. Fue presidente y miembro del consejo ejecutivo del capítulo de Chicago de la National Association of Industrial and Office Properties (NAIOP). Es licenciado en Economía (Bachelor of Arts) por la Universidad de Michigan.

Tim Arndt. Antigüedad: 22 años

Tim Arndt es el director financiero (Chief Financial Officer) de Prologis, donde es responsable de la función corporativa financiera a nivel mundial. Supervisa las áreas de tesorería, mercados de capitales, planeación y análisis financiero, contabilidad, impuestos, gestión de riesgos, relación con inversionistas y auditoría interna.

Con una sólida trayectoria en finanzas, Arndt se incorporó a AMB Property Corporation, empresa predecesora de Prologis, en 2004. Desde entonces, ha desempeñado funciones de amplio alcance dentro de la organización, incluyendo la gestión de portafolios en la división de Capital Estratégico, así como la asesoría en finanzas estratégicas e inversiones globales. Previamente, se desempeñó como tesorero de Prologis, donde estuvo a cargo de la captación y planeación de capital a nivel global, además de desempeñar un papel clave en las actividades de fusiones y adquisiciones de la compañía. Antes de integrarse a AMB, trabajó en estrategia inmobiliaria en Gap Inc. y en mercados de deuda en Forest City Enterprises.

Arndt ha sido reconocido por Institutional Investor como uno de los mejores directores financieros durante tres años consecutivos, obteniendo el primer lugar en 2023, el quinto lugar en 2024 y el segundo lugar en 2025.

Arndt es licenciado en Administración de Empresas (BBA) por la Universidad de Toledo y cuenta con una maestría en Administración de Empresas (MBA) por Cleveland State University. Adicionalmente, cursó el Stanford Executive Program en la Stanford Graduate School of Business.

Damon Austin. Antigüedad: 11 años

Damon Austin es el director de Desarrollo (Chief Development Officer) de Prologis y es responsable de todas las actividades de desarrollo a nivel global, incluyendo los negocios de Customer-Led Development (CLD) y Centros de Datos, así como otras iniciativas de mayor y mejor uso de los activos. Forma parte del Comité Ejecutivo de Prologis y preside el Comité de Inversiones de la compañía. Asimismo, dirige la estrategia global de despliegue de capital en estrecha colaboración con los principales líderes globales y regionales, asegurando la alineación entre los distintos mercados.

Austin es un ejecutivo con amplia experiencia en bienes raíces, con una sólida trayectoria en despliegue de capital y estrategia de desarrollo. Previamente, se desempeñó como director general y líder global de CLD, donde su equipo encabezó transacciones build-to-suit para los clientes más grandes y de mayor crecimiento de Prologis en múltiples mercados. También lideró la estrategia global de centros de datos de Prologis, una capacidad desarrollada para optimizar el portafolio energizado de edificios y terrenos de la compañía. Con anterioridad, fue responsable del despliegue de capital en la Región Oeste de Estados Unidos, supervisando todas las actividades de inversión y desarrollo.

Austin es licenciado en Literatura Inglesa (Bachelor of Arts) por Dartmouth College y cuenta con una maestría en Administración de Empresas (MBA) por la UCLA Anderson School of Management.

Deborah Briones. Antigüedad: 22 años

Deborah Briones es la directora jurídica (Chief Legal Officer, CLO) y consejera general de Prologis, donde supervisa la estrategia y ejecución de todos los servicios legales del negocio global de la compañía. Como miembro del Comité Ejecutivo de Prologis, Briones también desempeña un papel clave en iniciativas estratégicas, incluyendo fusiones y adquisiciones, fondos globales de inversión y transacciones de portafolios. Asimismo, contribuye al fortalecimiento de la cultura organizacional de la empresa y al posicionamiento de Prologis como referente en gobierno corporativo y ética.

Briones se incorporó a AMB Property Corporation, empresa predecesora de Prologis, en 2004, y ha participado en algunas de las decisiones estratégicas más relevantes de la compañía, las cuales han contribuido a posicionarla como el mayor actor del mundo en el sector de bienes raíces logísticos. Antes de asumir el cargo de directora jurídica, se desempeñó como directora general y consejera general adjunta, donde fue responsable de liderar los equipos legales corporativos, de energía, Essentials y de América Latina de Prologis, así como las iniciativas de asuntos gubernamentales.

Previo a su incorporación a Prologis, Briones fue abogada corporativa en Latham & Watkins en San Francisco, California.

Briones es miembro del Comité de Inversiones de Prologis Ventures, consejera de la Fundación Prologis y miembro del Comité Técnico de Prologis FIBRA, órgano de gobierno de una de las empresas inmobiliarias públicas más grandes de México.

Obtuvo el grado de Juris Doctor por la University of California, Berkeley School of Law, y es licenciada en Artes (Bachelor of Arts), con honores, por Yale University.

Nathaalie Carey. Antigüedad: 4 años

Nathaalie Carey es la directora administrativa (Chief Administrative Officer) y directora de Recursos Humanos (Chief Human Resources Officer) de Prologis. Es responsable de fortalecer la estrategia global de capital humano de la compañía, así como de impulsar el reconocimiento de marca y la reputación corporativa de Prologis, en un contexto de continua evolución y crecimiento.

Lidera la estrategia de Recursos Humanos, que incluye el desarrollo de la fuerza laboral, el diseño organizacional, la atracción de talento y la experiencia del empleado, así como los esquemas de compensación, los sistemas de RR. HH. y los beneficios. Carey también supervisa las funciones de marca, mercadotecnia y comunicaciones de Prologis, y es miembro del Comité Ejecutivo de la compañía.

Carey se incorporó a Prologis en 2022 como jefa de gabinete de Recursos Humanos, donde fue responsable de liderar la atracción de talento en Estados Unidos, proyectos de modernización de RR. HH. y las iniciativas globales de diversidad, equidad, inclusión y pertenencia. Posteriormente, su rol se amplió para incluir las operaciones de RR. HH. en América Latina y Europa, así como las áreas de compensación y beneficios.

Previamente, Carey se desempeñó como vicepresidenta sénior de asuntos de la industria y responsabilidad social en Nareit, una asociación nacional enfocada en los fideicomisos de inversión en bienes raíces. Antes de su paso por Nareit, fue comisionada ejecutiva adjunta (Chief Operating Officer) del Departamento de Trabajo del Estado de Nueva York (DOL), donde fue responsable de la administración de los beneficios por desempleo del estado, los programas de protección al trabajador y el desarrollo de la fuerza laboral.

Asimismo, ocupó el cargo de comisionada adjunta de administración y directora financiera del DOL, supervisando un presupuesto de 4 mil millones de dólares. Con anterioridad, Carey fue subcontralora en la Oficina del Contralor del Estado de Nueva York, donde auditó y supervisó financieramente los distritos escolares y municipios del estado.

Carey forma parte del consejo asesor de la empresa de telemedicina MD Ally. También es consejera de BRIDGE Housing Corporation, una organización sin fines de lucro enfocada en el desarrollo de vivienda asequible, donde además funge como presidenta del Comité de Compensación y Gobierno Corporativo. Anteriormente, fue presidenta del Comité de Gobierno y Asuntos Legales del New York State Insurance Fund y miembro del Consejo de Fideicomisarios de su alma mater, Binghamton University, donde obtuvo tanto su licenciatura como su maestría.

Ted Eliopoulos. Antigüedad: 4 años

Ted Eliopoulos es director general de Capital Estratégico (Managing Director, Strategic Capital) en Prologis. Ejecutivo con amplia trayectoria y gran reconocimiento en la gestión de inversiones, Eliopoulos es responsable de liderar el crecimiento continuo del negocio de inversiones privadas de Prologis.

Antes de incorporarse a Prologis, Eliopoulos se desempeñó como director general en Morgan Stanley Investment Management, donde ocupó los cargos de vicepresidente del consejo, responsable de Alianzas Estratégicas, y director general y presidente de Calvert. Previamente, trabajó durante más de una década en el California Public Employees' Retirement System (CalPERS), incluyendo cuatro años como director de Inversiones (Chief Investment Officer). En una etapa anterior de su carrera, ocupó los cargos de tesorero adjunto principal y tesorero adjunto en la Oficina del Tesorero del Estado de California.

Las afiliaciones pasadas y actuales de Eliopoulos a consejos incluyen The Real Estate Roundtable de Estados Unidos, el Investor Advisory Group del Sustainability Accounting Standards Board (SASB), el Consejo Asesor de la Alliance for Southern California Innovation y la Pensions Real Estate Association, organización en la que fungió como presidente del consejo entre 2012 y 2014. Actualmente, Eliopoulos es miembro del consejo del Pacific Pension Institute.

Eliopoulos obtuvo su licenciatura, magna cum laude, con honores, en Dartmouth College, y cuenta con un grado de Juris Doctor por la University of Virginia.

Susan Uthayakumar. Antigüedad: 4 años

Susan Uthayakumar se desempeña como directora general, directora de Energía y Sustentabilidad (Managing Director, Chief Energy and Sustainability Officer) y miembro del Comité Ejecutivo de Prologis, donde lidera el negocio de Soluciones Energéticas de la compañía. En este cargo, supervisa el desarrollo e implementación de soluciones que permiten a los clientes alcanzar la independencia energética mediante recursos energéticos distribuidos, la electrificación de flotas y la gestión estratégica de la energía. Como parte del equipo directivo de Prologis, Uthayakumar asegura la alineación de estas iniciativas con los objetivos estratégicos y el plan de crecimiento de la empresa.

Con un enfoque en la escalabilidad de soluciones de energía y movilidad, desempeña un papel clave en la optimización de los activos de Prologis para generar valor de largo plazo para los clientes. Su liderazgo ha contribuido a posicionar a Prologis como un referente global en el desarrollo de infraestructura innovadora de energía y movilidad dentro del sector inmobiliario logístico.

Antes de incorporarse a Prologis, Uthayakumar ocupó diversos cargos de liderazgo en Schneider Electric, desempeñándose más recientemente como presidenta de la División Global de Negocios de Sustentabilidad, donde fue responsable de impulsar soluciones de descarbonización y gestión energética para clientes globales. Asimismo, fue directora general (CEO) de Schneider Electric Canadá, liderando la transformación de la compañía hacia un referente en tecnologías digitales de energía y automatización.

Adicionalmente, encabezó procesos de fusiones y adquisiciones en McCain Foods Ltd., empresa líder global en la industria de alimentos congelados, y ocupó cargos directivos en Deloitte, firma global de consultoría.

Uthayakumar cuenta con un Executive MBA por la Kellogg School of Management de Northwestern University, con enfoque en prácticas de negocios internacionales, así como con una maestría en Contabilidad y una licenciatura en Artes por la University of Waterloo. Asimismo, completó el Board Certification Program de Stanford y cuenta con las certificaciones de Chartered Accountant (CA) y Certified Public Accountant (CPA).

Prologis Inc. ha demostrado consistentemente ser líder en aspectos de Gobierno Corporativo:

- #1 en el ranking de Gobierno Corporativo por 15 años consecutivos entre los Fideicomisos de Inversión Inmobiliarios en USA de acuerdo a Green Street.
- La estructura de gobierno ofrece la rendición cuentas significativas a los accionistas e inversionistas.
- Prácticas de compensación líquidas al rendimiento, es de suma importancia.

Consejo de Administración

La dirección y administración del Fideicomitente estará a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, el cual estará integrado con por lo menos 3 (tres) consejeros propietarios, y en su caso, por el número de consejeros suplentes designados por la asamblea de accionistas; en el entendido de que el número de consejeros no podrá ser menor de 2 (dos). Los miembros del consejo de administración o el administrador único, en su caso, podrán o no ser accionistas del Fideicomitente, durarán en su cargo 1 (un) año a partir de la fecha de su nombramiento o ratificación, y podrán ser reelectos por términos sucesivos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para tales efectos, se entenderá por un año el período transcurrido entre la fecha de celebración de la siguiente asamblea ordinaria anual de accionistas.

El administrador único, y en su caso, los consejeros propietarios del consejo de administración del Fideicomitente y sus respectivos suplentes serán designados por simple mayoría de votos de los Accionistas del Fideicomitente en una asamblea ordinaria de accionistas. El consejo de administración celebrará sus sesiones cuando sea convocado por alguno de sus miembros propietarios, o bien, por el secretario o pro-secretario. El consejo de administración podrá determinar en la primera sesión que celebre después de la cláusula de cada ejercicio social, las fechas para la celebración de que se trate; en el entendido, sin embargo, que dicho programa no impide la posibilidad de convocar sesiones adicionales del consejo de administración. Para que las sesiones del consejo de administración se consideren legalmente instaladas, deberá estar presente la mayoría de los consejeros propietarios o sus respectivos suplentes. El consejo de administración adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los consejeros presentes, ya sean estos propietarios o sus respectivos suplentes. Las resoluciones tomadas fuera de la sesión de consejo de administración, por unanimidad de los consejeros, serán válidas y legales, siempre que se confirmen por escrito y sean firmadas por todos los consejeros del consejo de administración. Las asambleas ordinarias de accionistas se consideran legalmente instaladas, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social. En caso de segunda o ulteriores convocatorias, las asambleas ordinarias de accionistas serán consideradas legalmente instaladas cualquiera que sea el número de las acciones presentes o representadas. Las asambleas extraordinarias de accionistas se considerarán legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando

menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social; en caso de segunda o ulteriores convocatorias, se considerará legalmente instalada si se encuentra representado cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social.

Ninguna empresa, gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral pueden llevar a cabo esas acciones

El Consejo de Administración de la sociedad es el siguiente:

Miembros de Consejo de Administración

Propietario	Cargo
Luis Enrique Gutiérrez Guajardo	Presidente
Héctor Rubén Ibarzabal Guerrero	Secretario
Jorge Roberto Girault Facha	Miembro
Mariano José Riva Palacio Leal	Secretario No Miembro

Se ratificaron a los miembros del consejo mediante el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 11 de octubre del 2019. Dicho acto quedó protocolizado mediante escritura pública número 83,305 de fecha 28 de noviembre del 2019, otorgado ante la fe del Licenciado Guillermo Oliver Bucio, Notario Público no. 246 en el protocolo de la Notaría 212 de la que es titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez de la Ciudad de México.

Con relación a si algún miembro del Consejo de Administración arriba mencionado es accionista de Prologis Property México, S. A. de C. V., la respuesta es negativa, ya que ningún miembro del consejo tiene algún tipo de tenencia accionaria, lo anterior se desprende de la estructura accionaria de Prologis Property México, S. A. de C. V a la fecha, la cual se detalla a continuación:

De acuerdo con la información disponible, a la fecha de este Informe, el capital social de Prologis Property México es de [\$622,131,240] representado por [2,953] acciones ordinarias, sin valor nominal expresado, distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	Acciones Serie "A"		Acciones Serie "C"		Total
	Clase I	Clase II	Clase I	Clase II	
Prologis México Holding (A) BVBA	591				591
Prologis México Holding II (A) BVBA	591				591
Prologis México Holding III (A) BVBA	280	310			590
Prologis México Holding IV (A) BVBA		224	366		590
Prologis México Holding V (A) BVBA			591		591
Subtotal	1,196		957		2,153
Total			2,953		

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Saavedra Olavarrieta Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2014-07-09			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (ratificable)	Miembro Independiente del Comité Técnico	11.5	NA
Información adicional			
El señor Saavedra es socio de la firma legal mexicana Santamarina y Steta, en la cual se ha desenvuelto en el derecho corporativo desde 1983. El señor Saavedra actualmente es miembro del consejo de Kimberly-Clark de México, S .A. B. de C. V., Sanluis Corporación, S .A. B. de C. V., Corporación Geo, S .A. B. de C. V. y Mexican Derivatives Exchange, S.A. El señor Saavedra también fue miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante y fue miembro del consejo de administración de G. Acción, S. A. de C. V. de 1988 a 2008. El señor Saavedra tiene un grado en derecho por la Universidad Iberoamericana, una especialidad en Derecho Mercantil por la Universidad Panamericana y un diplomado en Desarrollo Humano por la Universidad Iberoamericana.			

Alvares del Río Miguel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-06-21			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (ratificable)	Miembro Independiente del Comité Técnico	4.5	NA
Información adicional			
El señor Álvarez es el director general de Finacces Mexico SA de CV, un gestor independiente de activos, desde el 2009. De junio de 1998 a mayo de 2000, el señor Álvarez fue director general de las divisiones corporativas, transaccionales y banca domestica privada del Grupo Financiero Santander Mexicano. Dicha posición fue precedida por tres años de experiencia, del 1995 al 1998, como director general de Banco Santander de Negocios, SA de CV, una subsidiaria de Santander Investments, en la cual fue responsable de banca de inversión, mercados de capital, banca domestica privada, gestor de activos, custodia de activos.			
El señor Álvarez tiene un bachillerato en Ingeniera Industrial de la Universidad Iberoamericana, de la cual se graduó con honores y tienen un MBA de Columbia University.			

Carlos Elizondo Mayer-Serra			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-10-26			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFI's > 1% y < 10%
Anual (ratificable)	Miembro Independiente del Comité Técnico	5.2	NA
Información adicional			
El señor Carlos en 1994 obtuvo un doctorado en Ciencias Políticas por la Universidad de Oxford, del Reino Unido. De 1991 a 1995 fue profesor en el CIDE y en 1995 se convirtió en su presidente hasta 2004 cuando fue nombrado Embajador de México ante la OECD. En 20076 regreso como profesor al CIDE. Desde 2016 es profesor de la Escuela de Gobierno y Transformación Pública del Tec de Monterrey en la Ciudad de México.			
Autor de varios libros entre ellos Los de Adelante corren mucho... Desigualdad, privilegios y democracia. También escribe cada domingo en el periódico Reforma. Junto con Federico Reyes Heroles, aparece en un programa semanal, Primer Círculo, cada lunes en ADN 40.			

2.4

Mónica Flores Barragán			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-10-29			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual (ratificable)	Miembro Independiente Suplente del Comité Técnico	4.2	NA
Información adicional			
Presidente de Manpower Group para Latinoamérica, responsable de la operación de 18 países, con más de 3,700 empleados staff, 12 Servicios Especializados en México y más de 70,000 empleados tercerizados a			

su cargo en el resto de la región. Miembro de diferentes consejos de instituciones educativas, gubernamentales y empresariales.

Ex Presidente de American Chamber of Commerce of Mexico, Presidente de Fundación ManpowerGroup, Líder Global para la marca Manpower, miembro del Grupo de Acción Regional (RAG) del Foro Económico Mundial, Miembro del Taskforce del Futuro del Trabajo y Educación del B20, miembro del Consejo de JA Americas, aliada estratégica de la Alianza del Sector Privado para el Empoderamiento y Progreso de la Representación Económica de las Mujeres (EMPOWER) del G20, Consejera del Movimiento STEAM.

Reconocida como una de las empresarias más poderosas de los negocios en Latinoamérica, como una de las 500 personas que generan valor y contribuyen al desarrollo de la región y como uno de los 10 principales promotores globales de la diversidad. Distinguida por el Senado de la República Mexicana como “Mujer Destacada del Año 2011”, como “Mujer destacada del año de México y Latinoamérica en los Negocios 2016” por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos y como “Mujer de la Década en Innovación y Liderazgo” en el 2019, por el Women Economic Forum.

Katia Eschenbach			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-10-23			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual	Miembro independiente del comité técnico	2.2	NA
Información adicional			
Katia Eschenbach es una ejecutiva senior altamente exitosa con más 26 años de experiencia en desarrollo de negocios, comercialización y administración en general. Es conocida por sus habilidades de liderazgo estratégico y experiencia en rentabilidad, formación de equipos y gestión de pérdidas y ganancias.Con una sólida trayectoria en el sector energético, Katia ha logrado con éxito diseñar e implementar oportunidades de negocios comerciales y forjar alianzas para impulsar el crecimiento.			
De 2010 a 2023, Katia se desempeñó como directora ejecutiva de Trafigura México, La segunda mayor empresa comercializadora de materias primas. En este puesto, logró el negocio de comercialización de petróleo y gas para México y Costa Rica, enfocándose en establecer estrategias comerciales a corto y largo plazo, implementando infraestructura y liderando procesos de fusiones y adquisiciones.Desarrolló con éxito el mercado minorista y logró importantes infraestructuras, incluida la construcción de instalaciones de almacenamiento y una unidad divisora a base de condensado.			
Antes de su puesto en Trafigura México, Katia trabajó como Trading manager en PEMEX Internacional, donde gestionó exitosamente el Fuel Oil, VGO, entre otros.Katia tiene una Maestría en Ciencias en Gestión Empresarial en London School of Economics y una Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México.Habla español, inglés y alemán con fluidez y tiene un sólido compromiso con la sostenibilidad, la normativa, el cumplimiento y el control de crisis. A lo largo de su carrera, Katia ha asesorado y desarrollado empleados para lograr los objetivos corporativos, demostrando su dedicación para la formación de equipos y el liderazgo.			

Gonzalo Portilla			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2014-07-09			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual	Miembro Independiente del Comité Técnico	10.5	NA
Información adicional			
MD en CBRE Loan Servicing. Responsable de la ejecución de los Servicios de Préstamo y Estructuración de Deuda. Gonzalo tiene más de 30 años de experiencia operativa en el mercado de deuda y capitales y centró su trabajo en el sector inmobiliario desde 2006 como responsable de la práctica inmobiliaria en Citibanamex y liderar su ejecución hasta 2018.			
Gonzalo es Licenciado en Ciencias Actuariales de la Universidad Anáhuac y cuenta con una Maestría en Administración del MIT.			

No Independientes [Miembro]

Carter Andrus			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-02-06			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%

Anual	Director de Operaciones, Prologis, Inc.	4.4	NA
Información adicional			
Carter Andrus es director de operaciones (Chief Operating Officer, COO) de Prologis y forma parte del Comité Ejecutivo de la compañía. En este cargo, es responsable de la estrategia global de las operaciones inmobiliarias de Prologis, incluyendo su cartera principal de bienes raíces, que abarca 1.2 mil millones de pies cuadrados, así como las actividades de despliegue de capital en los 20 países donde opera la empresa. Su liderazgo es clave en la innovación de Prologis, impulsando el uso de análisis de datos e inteligencia artificial. Anteriormente, Andrus fue director global de operaciones, donde supervisó todas las operaciones inmobiliarias de la empresa y las responsabilidades regionales relacionadas con funciones comerciales auxiliares como Essentials. Antes de eso, fue presidente de la Región Central de Prologis, liderando actividades de desarrollo, adquisición y operación en la región. También ocupó varios puestos de liderazgo en la Región Central, con enfoque en el despliegue de capital y operaciones. Posee una amplia experiencia en estrategia de inversión en bienes raíces industriales, operaciones y gestión de equipos. Antes de unirse a Prologis en 2008, fue vicepresidente senior en Colliers International, en Chicago.			

Deborah Briones			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-02-06			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual	Directora Jurídica, Prologis, Inc.	3.8	NA
Información adicional			
Deborah Briones es directora legal (Chief Legal Officer, CLO) y asesora general de Prologis. Es responsable de supervisar la estrategia y ejecución de todos los servicios legales a nivel global, incluyendo asuntos corporativos, bienes raíces, Strategic Capital, Essentials, transacciones de energía y movilidad, gobierno corporativo, relaciones gubernamentales, operaciones legales, tecnología e innovación. Como miembro del Comité Ejecutivo de la empresa, Briones desempeña un papel clave en las iniciativas estratégicas de Prologis, incluyendo fusiones y adquisiciones, fondos de inversión globales y transacciones de carteras. También contribuye a la formación y fortalecimiento de la cultura de la empresa, asegurándose de que los empleados conozcan y cumplan el Código de Ética y Conducta Empresarial de la compañía. Briones obtuvo su Doctorado en Derecho (J.D.) en la Universidad de California, Berkeley – School of Law y su licenciatura en Artes con honores en la Universidad de Yale.			

Nick Kittredge			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-07-09			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual	Presidente de la Región Este, Prologis, Inc.	12.7	NA
Información adicional			
Nick Kittredge es el Presidente de la Región Este de Prologis, responsable de todas las operaciones y del despliegue de capital en el este de los Estados Unidos. Los mercados clave dentro del portafolio de bienes raíces industriales de 265 millones de pies cuadrados incluyen Toronto, Nueva York, Nueva Jersey, Pensilvania, Baltimore, Washington D.C., Atlanta, Charlotte, Florida Central y Florida del Sur. Anteriormente, Nick fue el Director General (Country Manager) de la plataforma de Prologis en Brasil, un negocio que él mismo lanzó en 2008. Se incorporó a Prologis en 2004 y ha ocupado cargos ejecutivos y de liderazgo en el sector inmobiliario tanto en Estados Unidos como en el extranjero, incluyendo asignaciones en Brasil, México y diversos mercados dentro de los Estados Unidos. Nick obtuvo una licenciatura en Artes por la Universidad de California, Berkeley. También posee dos títulos de la Universidad de Pensilvania: Un MBA de la Wharton School of Business y una maestría en Estudios Internacionales del Lauder Institute. Es miembro de NAIOP, YPO y del Urban Land Institute (ULI). Nick realiza trabajo voluntario como miembro del comité del Instituto de Bienes Raíces de Morehouse College, embajador de admisiones de la Universidad de Pensilvania y miembro del consejo de la Fundación Prologis.			

Fregoso Armando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-10-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual	Presidente América Latina, Prologis, Inc.	2.3	NA
Información adicional			
Armando Fregoso. Armando es Presidente de Prologis en Latinoamérica. En dicho cargo, es responsable de todo el negocio de Brasil y México, incluyendo operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollo de propiedades industriales. Se unió al equipo de Brasil desde la región suroeste de Prologis, donde hizo una contribución significativa a la actividad transaccional, completando casi 50 transacciones con un costo bruto total estimado del proyecto de más de 1,600 millones de dólares. Su experiencia internacional previa incluye trabajar para Colliers International en Budapest, Hungría. Fregoso ha participado en la Dartmouth Society of Investment and Economics, Tuck Real Estate Club y la National Association of Industrial and Office Properties, entre otras organizaciones. Se graduó en Dartmouth College y es miembro de la Royal			

Institution of Chartered Surveyors (MRICS) y del GRI.				
Joseph Ghazal				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2025-02-06				
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual		Director de Inversiones, Prologis, Inc.	3.3	NA
Información adicional				
Joseph Ghazal es director de inversiones (Chief Investment Officer, CIO) de Prologis y forma parte del comité ejecutivo de la empresa. En este cargo, lidera la estrategia global de inversión de la compañía, que incluye la gestión del Comité de Inversiones, la ejecución de actividades de despliegue y gestión del pipeline, así como adquisiciones y disposiciones de carteras en múltiples mercados. Anteriormente, Ghazal fue director global de despliegue de capital, donde era responsable de todos los aspectos del despliegue de capital de la empresa y reportaba directamente al presidente de la compañía. Antes de eso, fue director de inversiones para Europa, a cargo de todo el despliegue de capital, incluyendo el desarrollo, la adquisición y disposición de terrenos y propiedades, así como contribuciones a fondos. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el desarrollo de bienes raíces logísticos. Antes de ocupar este cargo, Ghazal fue jefe regional del norte de Europa, siendo responsable de las operaciones de Prologis en Escandinavia, Benelux, Alemania, Austria y Suiza. También ha ocupado puestos directivos en Prologis en Benelux, Medio Oriente y el sur de Europa. Ghazal posee un MBA de ESA, París ESCP, una maestría en ingeniería civil de ESTP, París, y un título en ingeniería civil.				

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Ibarzábal Guerrero Héctor Rubén			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2014-06-04		Ordinaria	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual	Director General, FIBRA Prologis	11.6	NA
Información adicional			
El señor Ibarzábal es Director de Operaciones de nuestro Administrador y cuenta con 31 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas del mercado inmobiliario, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Antes de incorporarse a Prologis, el señor Ibarzábal fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G. Acción), una empresa inmobiliaria pública y fungió como Director de Finanzas, Director de Operaciones y Presidente de la misma. Actualmente, es el presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, AMPIP. Es miembro del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico y también es miembro del consejo de administración de Actinver Fondos and Escala. El señor Ibarzábal es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el IPADE. Se unió al equipo del Administrador en 1989.			

Girault Facha Jorge Roberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2014-06-04		Ordinaria	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Anual	Director de Finanzas, FIBRA Prologis	11.6	NA
Información adicional			

El señor Girault es Director de Finanzas de nuestro Administrador y cuenta con 31 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault cuenta con amplia experiencia en la celebración de operaciones de colocación de instrumentos de capital y deuda de Prologis y es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. El señor Girault comenzó su carrera profesional en G. Acción, donde ocupó los cargos de Gerente de Proyecto, Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Director de Finanzas. El señor Girault es ingeniero industrial egresado de la Universidad Panamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana. Se unió al equipo del Administrador en 1994.

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	100
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	72
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	28
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	Si

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Portilla Gonzalo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-09-12		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual (ratificable)	Miembro Independiente del Comité Técnico	2
Información adicional		

Alvarez del Río Miguel		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2020-10-26		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual (ractificable)	Miembro Independiente del Comité Técnico	5.40
Información adicional		

Elizondo Carlos		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2020-10-26		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual (ractificable)	Miembro Independiente del Comité Técnico	5.40
Información adicional		

Saavedra Alberto		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2014-07-09		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual (rectificable)	Miembro Independiente del Comité Técnico	11.70
Información adicional		

Flores Mónica		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2021-10-29		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual (ractificable)	Miembro Independiente del Comité Técnico	4.39
Información adicional		

Eschenbach Katia		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-10-23		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual (rectificable)	Miembro Independiente del Comité Técnico	2.41
Información adicional		

No Independientes [Miembro]

Andrus Carter		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2025-02-06		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual	Director de Operaciones	1.11
Información adicional		

Briones Deborah		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2025-02-06		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual	Directora jurídica y asesora general	1.11
Información adicional		

Kittredge Nick		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	

Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2025-07-09		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual	Presidente de la región Este	0.69
Información adicional		

Ghazal Joseph		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2025-02-06		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual	Director de Inversiones	1.11
Información adicional		

Fregoso Armando		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-10-23		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual	Presidente de América Latina	2.41
Información adicional		

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Ibarzábal Héctor Rubén		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2014-06-04	Ordinaria	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual	Director General	11.80
Información adicional		

Girault Jorge Roberto		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2014-06-04	Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Anual	Director de Finanzas	11.80
Información adicional		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:

0

Porcentaje total de mujeres como directivos

0

relevantes:

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	0
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

La igualdad de oportunidades y la eliminación de las distancias en la participación laboral entre hombres y mujeres han sido uno de los objetivos de Prologis Inc. y se han logrado muchos avances. Actualmente, contamos con un buen balance entre hombres y mujeres, el acceso al empleo y a las condiciones laborales son iguales y hemos ido incrementando la presencia de las mujeres en puestos gerenciales a través del coaching y la capacitación.

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

PROLOGIS	
Tenencia (en %)	34.6%
Información adicional	
Prologis Inc. es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2025, Prologis Inc. era propietario, directamente o a través de sus inversiones tanto como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 1.3 mil millones de pies cuadrados (121 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis Inc. arrienda modernas Instalaciones Industriales a más de 6,500 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Alberto Saavedra	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, y Comité de Endeudamiento
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2014-07-09	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual (ratificable)	Hombre
Información adicional	
El señor Saavedra es socio de la firma legal mexicana Santamarina y Steta, en la cual se ha desenvuelto en el derecho corporativo desde 1983. El señor Saavedra actualmente es miembro del consejo de Kimberly-Clark de México, S .A. B. de C. V., Sanluis Corporación, S .A. B. de C. V., Corporación Geo, S.A. B. de C. V. y Mexican Derivatives Exchange, S.A. El señor Saavedra también fue miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante y fue miembro del consejo de administración de G. Acción, S. A. de C. V. de 1988 a 2008. El señor Saavedra tiene un grado en derecho por la Universidad Iberoamericana, una especialidad en Derecho Mercantil por la Universidad Panamericana y un diplomado en Desarrollo Humano por la Universidad Iberoamericana.	

Carlos Elizondo Sierra	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Prácticas
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-10-26	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual (ratificable)	Hombre
Información adicional	
El señor Carlos en 1994 obtuvo un doctorado en Ciencias Políticas por la Universidad de Oxford, del Reino Unido. De 1991 a 1995 fue profesor en el CIDE y en 1995 se convirtió en su presidente hasta 2004 cuando fue nombrado Embajador de México ante la OECD. En 2007 regreso como profesor al CIDE. Desde 2016 es profesor de la Escuela de Gobierno y Transformación Pública del Tec de Monterrey en la Ciudad de México.	
Autor de varios libros entre ellos Los de Adelante corren mucho... Desigualdad, privilegios y democracia. También escribe cada domingo en el periódico Reforma. Junto con Federico Reyes Heróles, aparece en un programa semanal, Primer Círculo, cada lunes en ADN 40.	

Alvarez del Rio Miguel	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría, Comité de Prácticas, y Comité de Endeudamiento
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-06-21	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual (ratificable)	Hombre
Información adicional	
El señor Álvarez es el director general de Finacces Mexico SA de CV, un gestor independiente de activos, desde el 2009. De junio de 1998 a mayo de 2000, el señor Álvarez fue director general de las divisiones corporativas, transaccionales y banca domestica privada del Grupo Financiero Santander Mexicano. Dicha posición fue precedida por tres años de experiencia, del 1995 al 1998, como director general de Banco Santander de Negocios, SA de CV, una subsidiaria de Santander Investments, en la cual fue responsable de banca de inversión, mercados de capital, banca domestica privada, gestor de activos, custodia de activos.	
El señor Álvarez tiene un bachillerato en Ingeniera Industrial de la Universidad Iberoamericana, de la cual se graduó con honores y tienen un MBA de Columbia University.	

Gonzalo Portilla	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-06-21	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
Anual (ratificable)	Hombre
Información adicional	
MD en CBRE Loan Servicing. Responsable de la ejecución de los Servicios de Préstamo y Estructuración de Deuda. Gonzalo tiene más de 30 años de experiencia operativa en el mercado de deuda y capitales y centró su trabajo en el sector inmobiliario desde 2006 como responsable de la práctica inmobiliaria en Citibanamex y liderar su ejecución hasta 2018.	
Gonzalo es Licenciado en Ciencias Actuariales de la Universidad Anáhuac y cuenta con una Maestría en Administración del MIT.	

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

N/A N/A PROLOGIS	
Tenencia (en %)	34.58
Información adicional	
Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2025, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones tanto como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 1.3 mil millones de pies cuadrados (121 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.	

Subcomités [Sinopsis]

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La siguiente tabla contiene los estados consolidados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los que representan la información financiera seleccionada correspondiente a las propiedades integrantes del Patrimonio del fideicomiso. Esta información debe leerse en conjunto con la sección “4. Información Financiera- (c) Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” y con los estados consolidados financieros dictaminados incluidos en este Reporte Anual.

Desde el 6 de agosto de 2024, los estados consolidados de posición financiera y los estados consolidados de resultados integrales incluye la consolidación de Terrafina (ver nota 4 de los estados financieros consolidados).

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes efectivo	\$ 2,052,962	\$ 2,283,274	\$ 3,322,815
Cuentas por cobrar	683,915	500,218	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	661,302	1,105,754	678,406
Pagos anticipados	58,125	25,945	4,586
Opciones de tipo de cambio	3,791	30,889	2,409
Activos disponibles para la venta	342,001	-	-
	3,802,096	3,946,080	4,108,744
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	140,377,540	155,982,612	83,406,806
Otras propiedades de inversión	27,317,251	29,066,073	58,658
Inversiones a través del método de participación	3,433,186	3,623,727	-
Opciones de tipo de cambio	50,394	148,415	36,703
Otros activos	21,244	31,932	9,569
	171,199,615	188,852,759	83,511,736
Total activo	\$ 175,001,711	\$ 192,798,839	\$ 87,620,480
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 547,313	\$ 852,997	\$ 166,482
Rentas diferidas	54,604	74,738	49,451
Partes relacionadas	33,995	17,746	15,877
Porción circulante de la deuda	8,408,390	11,025,184	62,219
	9,044,302	11,970,665	294,029
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	35,525,101	35,397,332	15,473,071
Depósitos en garantía	932,145	980,619	378,360
	36,457,246	36,377,951	15,851,431
Total pasivo	45,501,548	48,348,616	16,145,460
Capital contable:			
Capital de los tenedores de CBFIs	68,508,671	67,172,474	38,885,136
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	60,913,163	72,803,187	32,589,884
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado	129,421,834	139,975,661	71,475,020
Intereses minoritarios	78,329	4,474,562	-
Total de capital contable	129,500,163	144,450,223	71,475,020
Total de pasivo y capital	\$ 175,001,711	\$ 192,798,839	\$ 87,620,480

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Por el año terminado el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos	\$ 11,341,342	\$ 7,544,994	\$ 5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamientos	944,892	706,475	510,283
Otros ingresos por arrendamiento	173,276	180,758	95,002
	12,459,510	8,432,227	5,606,340
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento	(766,316)	(604,618)	(429,443)
Servicios públicos	(69,940)	(86,711)	(38,223)
Comisión por administración de propiedad	(325,352)	(186,103)	(155,975)
Impuesto predial	(285,673)	(174,772)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	(168,971)	(226,911)	(59,223)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,744,302	18,164,628	12,354,217
Comisión por administración de activos	(1,087,923)	(864,066)	(550,991)
Comisión por incentivos	-	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales	(195,988)	(228,452)	(78,768)
Ingresos por intereses	61,885	338,830	286,291
Costos financieros	(2,240,686)	(1,285,425)	(680,287)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta	-	-	(19,067)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	-	-	(25,919)
(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	(118,586)	126,035	(47,116)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(35,712)	(37,531)	(31,281)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	80,865	(114,449)	74,603
Otros gastos generales y administrativos, neto	6,859	(196,649)	(23,976)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	202,293	1,642,149	-
	(1,198,943)	15,549,563	9,425,616
Utilidad del ejercicio	11,260,567	23,981,790	15,031,956
Otra (pérdida) utilidad integral:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(18,237,968)	19,587,802	(8,712,882)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	917	913	846
	(18,237,051)	19,588,715	(8,712,036)
Resultado integral total del ejercicio	\$ (6,976,484)	\$ 43,570,505	\$ 6,319,920
Utilidad del ejercicio atribuible a:			
Los tenedores de CBFis de FIBRAPL consolidado	11,117,280	23,835,615	15,031,956
Intereses minoritarios	143,287	146,175	-
	11,260,567	23,981,790	15,031,956
Otros resultados integrales atribuibles a:			
Los tenedores de CBFis de FIBRAPL consolidado	(6,771,352)	43,121,549	6,319,920
Intereses minoritarios	(205,132)	448,956	-
Resultado integral total del ejercicio	\$ (6,976,484)	\$ 43,570,505	\$ 6,319,920
Utilidad por CBFi	\$ 6.91	\$ 17.20	\$ 13.63

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica.

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados ⁽¹⁾	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 3,553,062	\$ 1,059,714	\$ 1,213,853	\$ 927,376	\$ 703,102	\$ 1,515,099	\$ 2,369,136	\$ 11,341,342
Recuperación de gastos por arrendamientos	358,528	111,985	124,671	66,864	68,001	105,471	109,372	944,892
Otros ingresos por arrendamientos	64,510	10,382	21,872	21,650	23,590	30,900	372	173,276
	3,976,100	1,182,081	1,360,396	1,015,890	794,693	1,651,470	2,478,880	12,459,510
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(299,518)	(73,576)	(83,121)	(82,652)	(54,587)	(83,905)	(88,957)	(766,316)
Servicios públicos	(27,323)	(18,692)	(7,055)	(5,841)	(3,204)	(607)	(7,218)	(69,940)
Comisión por administración de propiedades	(106,710)	(32,636)	(36,194)	(22,748)	(23,097)	(45,446)	(58,521)	(325,352)
Impuesto predial	(83,642)	(7,856)	(25,513)	(11,381)	(8,740)	(79,011)	(69,530)	(285,673)
Gastos de operación no recuperables	(38,984)	(9,074)	(9,780)	2,983	(29,236)	(31,997)	(52,883)	(168,971)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 3,419,923	\$ 1,040,247	\$ 1,198,733	\$ 896,251	\$ 675,829	\$ 1,410,504	\$ 2,201,771	\$ 10,843,258

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

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

La siguiente tabla incluye la conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de		
	2025	2024	2023
Ingreso neto operativo	\$ 10,843,258	\$ 7,153,112	\$ 4,802,701
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,744,302	18,164,628	12,354,217
Comisión por administración de activos	(1,087,923)	(864,066)	(550,991)
Comisión por incentivos	-	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales	(195,988)	(228,452)	(78,768)
Ingresos por intereses	61,885	338,830	286,291
Costos financieros	(2,240,686)	(1,285,425)	(725,273)
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio	(118,586)	126,035	(47,116)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(35,712)	(37,531)	(31,281)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	80,865	(114,449)	74,603
Otros gastos generales y administrativos, neto	6,859	(196,649)	(23,976)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	202,293	1,642,149	-
Utilidad del ejercicio	\$ 11,260,567	\$ 23,981,790	\$ 15,031,956

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 14,070,663	\$ 3,185,186	\$ 3,662,371	\$ 2,600,283	\$ 1,760,272	\$ 3,665,961	\$ -	\$ 28,053,736
Edificios	53,153,681	12,049,920	14,376,602	10,129,688	7,050,066	14,663,847	-	111,423,804
Propiedades de inversión	\$ 67,233,344	\$ 15,235,106	\$ 18,038,973	\$ 12,729,971	\$ 8,810,338	\$ 18,329,808	\$ -	\$ 140,377,540
Otras propiedades de inversión	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,317,251	\$ 27,317,251
Número de propiedades	104	39	60	33	32	82	166	516
Deuda	\$ -	\$ -	\$ 602,342	\$ 557,895	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,773,254

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 14,245,785	\$ 3,480,557	\$ 4,479,081	\$ 2,832,841	\$ 2,045,410	\$ 4,676,963	\$ -	\$ 31,760,637
Edificios	54,973,131	13,576,014	17,725,985	11,057,349	8,181,641	18,707,855	-	124,221,975
Propiedades de inversión	\$ 69,218,916	\$ 17,056,571	\$ 22,205,066	\$ 13,890,190	\$ 10,227,051	\$ 23,384,818	\$ -	\$ 155,982,612
Otras propiedades de inversión	\$ 72,877	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28,993,196	\$ 29,066,073
Número de propiedades	106	40	62	36	33	81	166	524
Deuda	\$ 493,009	\$ 1,242,446	\$ 714,677	\$ 1,069,566	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,902,818

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

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el total de la deuda de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras denominados en dólares, de la siguiente manera:

en miles	Referencia	Fecha vencimiento (1)	Tipo	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2025				Al 31 de diciembre de 2024				Al 31 de diciembre de 2023			
				estadounidenses	Pesos mexicanos	Tasa	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Tasa	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Tasa	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Tasa	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
			Créditos hipotecarios	\$ 62,857	\$ 1,128,466	5.17%	\$ 62,588	\$ 1,123,630	5.18%	\$ 64,708	\$ 1,327,139	5.18%	\$ 66,714	\$ 1,127,033			
			Créditos hipotecarios no asegurados	-	-	-	-	-	4.67%	102,674	2,105,674	4.67%	105,060	1,775,568			
Total garantizada				62,857	1,128,466		62,588	1,123,630		167,380	3,433,013		171,794	2,902,201			
			Notas senior 2029	Julio de 2029	Crédito senior	501,730	9,007,817	4.90%	503,000	8,976,400	4.96%	500,000	10,256,150	-	-	-	-
			Bono verde	Noviembre de 2032	Crédito senior	353,520	6,346,674	4.12%	375,000	6,732,300	4.12%	375,000	7,691,363	4.12%	375,000	6,335,063	
			Bono verde	Abril de 2031	Crédito senior	65,995	1,184,000	3.73%	70,000	1,256,696	3.73%	70,000	1,436,721	3.73%	70,000	1,192,545	
			Cotización privada (2)	Julio de 2039	Crédito senior	269,735	4,842,575	3.48%	303,000	5,385,840	3.48%	300,000	6,153,290	3.48%	300,000	5,088,050	
			Notas senior 2035	Noviembre de 2035	Crédito senior	502,115	9,014,370	5.50%	503,000	8,976,400	-	-	-	-	-	-	-
Total crédito senior				1,693,119	30,396,236		1,745,000	31,327,636		1,245,000	25,535,324		745,000	12,585,658			
			BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Septiembre de 2026	Liniera crédito	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.99% + 140 bps)	31,200	6,963,21	-	-	-	-	-
			Citiban N.A.	Mayo de 2028	Liniera crédito	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53% + 133 bps)	95,000	1,948,479	-	-	-	-	-
Total línea de crédito				-	-		-	-		126,200	2,588,400		-	-		-	-
			BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Mayo de 2026	Préstamo a largo plazo	125,000	2,244,100	1 mes SOFR (3.69% + 125 bps)	125,000	2,244,100	-	-	-	-	-	-	-
			Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	250,000	4,488,200	3 meses SOFR (3.65% + 140 bps)	250,000	4,488,200	-	-	-	-	-	-	-
			BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	-	-	-	-	3 meses SOFR (4.69% + 165 bps)	200,000	4,102,040	-	-	-	-	-
Total préstamo a plazo				375,000	6,732,300		375,000	6,732,300		200,000	4,102,040		-	-		-	-
			BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Diciembre de 2027	Pagare	267,000	4,793,398	1 mes SOFR (3.69% + 130 bps)	267,000	4,793,398	-	-	-	-	-	-	-
			BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Noviembre de 2025	Pagare	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53% + 95 bps)	67,000	1,374,190	-	-	-	-	-
			BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Septiembre de 2025	Pagare	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53% + 100 bps)	50,000	1,026,515	-	-	-	-	-
			BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Septiembre de 2025	Pagare	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53% + 100 bps)	75,000	1,536,273	-	-	-	-	-
			BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Septiembre de 2025	Pagare	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53% + 140 bps)	75,000	1,536,273	-	-	-	-	-
			BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Septiembre de 2025	Pagare	-	-	-	-	SOFR (4.53% + 90 bps)	100,000	2,051,230	-	-	-	-	-
			Scotiabank, Citibanco, S. A. U.B. M. Fideicomiso FIC0009	Abril de 2025	Pagare	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53% + 140 bps)	100,000	2,051,230	-	-	-	-	-
			Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Marzo de 2025	Pagare	-	-	-	-	SOFR (4.53% + 90 bps)	50,000	1,026,515	-	-	-	-	-
Total pagare				267,000	4,793,398		267,000	4,793,398		517,000	10,803,828		-	-		-	-
Total no garantizada				2,335,119	41,921,934		2,387,600	42,853,334		2,086,200	42,829,610		745,000	12,585,658			
Total				2,397,976	43,055,400		2,449,588	43,976,964		2,255,580	46,262,623		916,794	15,467,859			
Intereses por pagar de la deuda																	
Prima (descuento), neto																	
Costo de financiamiento diferido																	
Total de deuda							2,447,169	43,933,491		2,263,376	46,422,516		919,601	15,535,290			
Menos: Porción circulante de la deuda							463,351	8,408,390		537,554	11,025,184		3,683	6,219			
Deuda a largo plazo							\$ 1,975,857	\$ 35,525,101		\$ 1,725,830	\$ 35,397,332		\$ 915,918	\$ 15,473,071			
(1) La fecha de vencimiento del Bono verde y la Cotización Privada contempla la última fecha de vencimiento de las "Notas" y de "Notas de USPP", respectivamente.																	
(2) Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos a largo plazo.																	

Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo:

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025					Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024					Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023				
	Principal	Gasto por intereses	Prima (descuento) de deuda, neto	Costo de financiamiento diferido	Total	Principal	Gasto por intereses	Prima (descuento) de deuda, neto	Costo de financiamiento diferido	Total	Principal	Gasto por intereses	Prima (descuento) de deuda, neto	Costo de financiamiento diferido	Total
Saldo inicial	\$ 46,262,623	\$ 482,705	\$ (214,025)	\$ (108,767)	\$ 46,422,516	\$ 15,487,842	\$ 111,743	\$ 45,004	\$ (109,289)	\$ 15,535,290	\$ 17,824,635	\$ 127,089	\$ 68,772	\$ (116,717)	\$ 17,900,779
Transacciones en efectivo															
Disposiciones de préstamos	29,770,384	-	-	-	29,770,384	13,967,571	-	-	-	13,967,571	-	-	-	-	-
Pagos de préstamos	(26,354,642)	-	-	-	(26,354,642)	(8,064,258)	-	-	-	(8,064,258)	(67,776)	-	-	-	(67,776)
Intereses pagados	-	(2,136,554)	-	-	(2,136,554)	(894,317)	-	-	(14,750)	(909,067)	-	(659,725)	-	-	(659,725)
Total de transacciones en efectivo	3,415,742	(2,136,554)	-	-	1,279,188	5,903,313	(894,317)	-	(14,750)	5,024,246	(67,776)	(659,725)	-	-	(726,501)
Transacciones no monetarias															
Saldo adquirido de TERRA	-	-	-	-	-	20,775,785	-	-	-	20,775,785	-	-	-	-	-
Amortización	-	2,130,242	33,949	66,484	2,230,675	1,127,802	-	(16,254)	21,690	1,133,228	-	995,797	(5,001)	24,138	694,934
Realizaciones y otros	(5,701,401)	(65,308)	24,479	(253,658)	(5,998,888)	4,065,081	137,477	(242,775)	(6,418)	3,953,967	(2,269,017)	(42,418)	(8,767)	(13,720)	(2,333,922)
Total de transacciones no monetarias	(5,701,401)	2,064,934	58,428	(187,174)	(3,768,213)	24,841,468	1,265,279	(259,029)	15,262	25,862,980	(2,269,017)	643,379	(23,768)	10,418	(1,638,988)
Total de transacciones	\$ 43,976,964	\$ 408,086	\$ (155,597)	\$ (296,961)	\$ 43,933,491	\$ 46,262,623	\$ 482,705	\$ (214,025)	\$ (108,787)	\$ 46,422,516	\$ 15,487,842	\$ 111,743	\$ 45,004	\$ (109,299)	\$ 15,535,290

a. Este préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por 14 propiedades valuadas en \$62.6 millones de dólares estadounidenses (\$1,123.6 millones de pesos mexicanos) al 31 de diciembre de 2024. Estas propiedades están ubicadas en los mercados de Guadalajara y Tijuana, y el prestamista tiene un derecho sobre sus ingresos por arrendamiento.

b. Al 31 de diciembre de 2024, estos préstamos estaban garantizados por 17 propiedades valuadas en \$102.7 millones de dólares estadounidenses (\$2,106.4 millones de pesos mexicanos); dichas propiedades y sus flujos de efectivo están sujetos a un fideicomiso de garantía conforme a la legislación mexicana, en beneficio de los prestamistas. El 1 de diciembre de 2025, estos préstamos fueron pagados en su totalidad y se incurrió en una Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo de \$3.4 miles de dólares estadounidenses (\$62.2 miles de pesos mexicanos).

c. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (los “Bonos”) son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL consolidado, y tienen vencimientos en pagos parciales como se detalla a continuación, con base en el tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,244.1 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,244.1 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,244.1 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2032.

d. La colocación privada en Estados Unidos (“Notas del USPP”) tiene cinco tramos, utilizando el tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025 y consisten en:

- \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,795.3 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie A del 3.19%, con vencimiento el 1 de julio de 2029;
- \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,436.2 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie B del 3.49%, con vencimiento el 1 de julio de 2031;
- \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,436.2 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie C del 3.64%, con vencimiento el 1 de julio de 2033;
- \$25.0 millones de dólares estadounidenses (\$448.8 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie D del 3.79%, con vencimiento el 1 de julio de 2036; y
- \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$269.3 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie E del 4.00%, con vencimiento el 1 de julio de 2039.

e. El 26 de noviembre de 2025, FIBRAPL consolidado emitió Notas por \$500.0 millones de dólares estadounidenses (\$9,215.4 millones de pesos mexicanos) con un vencimiento a 10 años. Las Notas son obligaciones directas, no garantizadas y no subordinadas de FIBRAPL y categoría pari passu con el resto de su deuda existente y futura no garantizada y no subordinada. Los intereses son pagaderos semestralmente el

26 de mayo y el 26 de noviembre de cada año, a partir del 26 de mayo de 2026. Las Notas se ofrecieron únicamente a compradores institucionales calificados bajo la Regla 144A y a inversores no estadounidenses bajo la Regulación S. Las Notas no han sido ni serán registradas conforme a la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933 ni en el Registro Nacional de Valores de México mantenido por la CNBV, y no pueden ofrecerse públicamente en Estados Unidos ni en México. Los ingresos netos de estas Notas fueron de \$494.8 millones de dólares estadounidenses (\$9,118.7 millones de pesos mexicanos).

f. La línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, consta de dos tramos: (i) un crédito a plazo por \$200.0 millones de dólares estadounidenses y (ii) un crédito revolvente por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como líder organizador único y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Desempeño (“ICD”) relacionado con la certificación de edificios ecológicos, (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos básicos relacionados con la consecución del ICD, y (3) pago del principal al vencimiento. El 8 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado optó por reducir la línea de crédito y el compromiso respectivo a \$100.0 millones de dólares estadounidenses, a partir del 10 de octubre de 2024. Posteriormente, el 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado renegoció esta línea de crédito, incluyendo una opción para aumentar aún más el compromiso hasta \$350.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación del prestamista. Al 31 de diciembre de 2025 no tiene saldo insoluto y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era \$31.2 millones de dólares estadounidenses (\$639.9 millones de pesos mexicanos).

g. 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 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 31 de diciembre 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), pagado el 29 de mayo de 2025.

h. El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de préstamo a plazo con un sindicato de trece bancos por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,820.0 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.

i. 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 \$4,581.4 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.

j. 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 \$5,018.5 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025. El 15 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado ejerció la opción de renovar este pagaré, con vencimiento en diciembre de 2026. Posteriormente, el 17 de diciembre de 2025, BBVA México concedió a FIBRAPL consolidado el derecho a renovar automáticamente este pagaré por un período de hasta 12 meses a partir de la fecha de vencimiento actual.

k. El 29 de agosto de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré por \$67.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,313.4 millones de pesos mexicanos) con BBVA México, S. A. ("Pagaré BBVA Agosto 2024"). El 1 de agosto de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.

l. El 20 de diciembre de 2024, el Pagaré BBVA fue renovado y prorrogado al 19 de septiembre de 2025. El 31 de julio de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.

m. El 3 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,532.7 millones de pesos mexicanos). El 31 de julio de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.

n. El 3 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,532.7 millones de pesos mexicanos). El 31 de julio de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.

o. El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,927.7 millones de pesos mexicanos). El 29 de mayo de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.

p. El 9 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,953.3 millones de pesos mexicanos) con vencimiento el 7 de enero de 2025. El 7 de enero de 2025, este pagaré fue renovado para vencer el 7 de abril de 2025. El 3 de abril de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.

q. El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses (\$963.9 millones de pesos mexicanos). El 19 de marzo de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.

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

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado cumplía con todas estas obligaciones.

La siguiente tabla muestra los flujos de efectivo contractuales no descontados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de los pasivos financieros clasificados según sus fechas de vencimiento.

en miles de pesos mexicanos	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2025				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 547,313	\$ -	\$ -	\$ 547,313
Depósitos en garantía	-	-	932,145	932,145
Cuentas por pagar a partes relacionadas	33,995	-	-	33,995
Principal de la deuda	7,855,930	22,746,198	13,374,836	43,976,964
Intereses	2,029,977	5,626,713	2,281,083	9,937,773
Al 31 de diciembre de 2024				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 852,997	\$ -	\$ -	\$ 852,997
Depósitos en garantía	-	-	980,619	980,619
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17,746	-	-	17,746
Principal de la deuda	10,647,257	27,513,797	8,101,569	46,262,623
Intereses	1,774,136	5,033,771	609,429	7,417,336
Al 31 de diciembre de 2023				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 166,482	\$ -	\$ -	\$ 166,482
Depósitos en garantía	-	-	378,360	378,360
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15,877	-	-	15,877
Principal de la deuda	74,702	6,628,537	8,784,620	15,487,859
Intereses	737,216	2,395,820	861,974	3,995,010

Obligaciones con acreedores

Consideramos que el efectivo generado por nuestras operaciones, aunado a las cantidades disponibles de conformidad con nuestros contratos de crédito y a los recursos derivados de la oferta global, será suficiente para cumplir con nuestras obligaciones por lo que respecta al servicio de nuestra deuda y para financiar nuestros costos de operación, necesidades de capital de trabajo, Distribuciones de resultados e inversiones en activos por cuando menos los siguientes 12 meses. En el futuro, nuestro desempeño financiero y operativo,

nuestra capacidad para cubrir el servicio de nuestra deuda o refinanciarla, y nuestra capacidad para cumplir con los compromisos y las restricciones establecidas por nuestros contratos de crédito, dependerán de la situación de la economía y de una serie de factores financieros, de negocios y de otro tipo, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Véanse las secciones “1. Información General- (c) Factores de Riesgo” y “Declaraciones con Respecto al Futuro”.

Riesgo de Liquidez

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el pasivo circulante de FIBRAPL consolidado excede al activo circulante en \$5,242.2 y \$8,025.0 millones de pesos mexicanos, respectivamente. La administración asegura, mediante 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. Para hacer frente a estos requerimientos de pago, FIBRAPL consolidado cuenta con una disponibilidad de \$600.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,771.7 millones de pesos mexicanos) y \$358.8 millones de dólares estadounidenses (\$7,359.1 millones de pesos mexicanos) de líneas de crédito aprobadas y no utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, 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 2026 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,793.4 millones de pesos mexicanos), puede renovarse automáticamente hasta por 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar este pagaré fue otorgado el 17 de diciembre de 2025.

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

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

Características generales de la deuda

A continuación, se presentan las características generales de la deuda:

El promedio de la tasa de interés promedio ponderada es de 5.1% (cinco punto uno por ciento), asimismo, el promedio ponderado de vencimiento de deuda es de 4.9 años.

en miles	Referencia	Fecha vencimiento (1)	Tipo	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023	
				estadounidenses	Pesos mexicanos	Tasa	estadounidenses	Tasa	estadounidenses	Tasa	estadounidenses
Metropolitan Life Insurance Company	a.	Diciembre de 2026	Debito hipotecario (Secured Note)	\$ 62,857	\$ 1,128,466	5.17%	\$ 62,538	\$ 1,123,630	5.18%	\$ 64,700	\$ 1,327,130
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) (Secured)	b.	Febrero de 2026	Hipotecario (Secured Note)	-	-	-	-	-	102,674	2,105,674	4.67%
Total garantizada				62,857	1,128,466		62,538	1,123,630	167,380	3,433,813	
Notas senior 2025		Julio de 2025	Credito senior	501,730	9,007,817	4.96%	500,000	8,976,400	500,000	10,256,150	-
Bono verde	c.	Noviembre de 2032	Credito senior	353,530	6,346,674	4.12%	375,000	6,732,300	375,000	7,691,393	4.12%
Bono verde		Abril de 2031	Credito senior	65,996	1,184,600	3.73%	70,000	1,256,696	70,000	1,436,721	3.73%
Colocación privada (2)	d.	Julio de 2039	Credito senior	269,739	4,842,575	3.48%	300,000	5,385,840	300,000	6,153,030	3.48%
Notas senior 2035	e.	Noviembre de 2035	Credito senior	932,115	9,014,370	5.50%	500,000	8,976,400	-	-	-
Total credito senior				1,693,119	30,396,236		1,745,000	31,327,636	1,245,000	25,536,324	
BBVA Mexico, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Mexico	f.	Septiembre de 2026	Linea de credito	-	-	-	-	-	31,200	6,96,621	-
Citibank N.A.	g.	Mayo de 2028	Linea de credito	-	-	-	-	-	95,000	1,946,479	-
Total linea de credito				-	-	-	-	-	126,200	2,586,400	-
BBVA Mexico, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Mexico	h.	Mayo de 2026	Préstamo a largo plazo	125,000	2,244,100	1 mes SOFR (3.69%) + 125 bps	125,000	2,244,100	-	-	-
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	i.	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	250,000	4,488,200	3 meses SOFR (3.65%) + 140 bps	250,000	4,488,200	-	-	-
BBVA Mexico, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Mexico	j.	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	-	-	-	-	-	200,000	4,102,040	-
Total préstamo a plazo				375,000	6,732,300		375,000	6,732,300	200,000	4,102,040	-
BBVA Mexico, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Mexico	k.	Diciembre de 2027	Pagaré	267,000	4,793,398	1 mes SOFR (3.69%) + 130 bps	267,000	4,793,398	-	-	-
BBVA Mexico, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Mexico	l.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	67,000	1,374,190	-
BBVA Mexico, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Mexico	m.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	50,000	1,026,516	-
BBVA Mexico, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Mexico	n.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	75,000	1,536,273	-
BBVA Mexico, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Mexico	o.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	75,000	1,536,273	-
BBVA Mexico, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Mexico	p.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	100,000	2,051,230	-
Scotiabank, Citibank, S. A. U.B. M. Fideicomiso FICOFI99	q.	Abril de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	100,000	2,051,230	-
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	r.	Marzo de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	50,000	1,026,516	-
Total pagarés				267,000	4,793,398		267,000	4,793,398	517,000	10,603,826	-
Total no garantizada							2,387,000	42,853,234	2,086,200	42,829,610	
Total				2,397,976	43,050,400		2,449,538	43,976,864	2,255,580	46,262,623	
Intereses por pagar de la deuda											
Prima (desuento) Neto											
Costo de financiamiento Bruto											
Menos: Porción circulante de la deuda											
Total de deuda				2,447,188	43,933,491		2,363,374	46,422,516	919,601	16,536,290	
Deuda a largo plazo											
Deuda a corto plazo											

(1) La fecha de vencimiento del Bono Verde y la Colocación Privada coincide con la fecha de vencimiento de las "Notas" de USPP, respectivamente.

(2) Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos a largo y corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado cumplía con todas las obligaciones de los préstamos a largo plazo.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Los comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación deben leerse en conjunto con los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual, incluyendo las Notas a los mismos. La información financiera incluida en el siguiente análisis está preparada de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Dichas políticas están de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el IASB. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, por los años terminados en esas fechas, adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de riesgo”, antes de evaluar nuestro Fideicomiso y nuestro negocio.

VISIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Invertimos y operamos activos inmobiliarios logísticos en instalaciones logísticas y de manufactura clave en seis mercados principales en México. Al 31 de diciembre de 2025, éramos propietarios de 518 propiedades de inversión en México, que en conjunto suman más de 87.4 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Nuestro plan de crecimiento de negocio a largo plazo incluye lo siguiente:

- Crecimiento de rentas. Generalmente esperamos que las rentas en nuestros mercados aumenten debido a una demanda sólida combinada con una baja vacancia. Derivado del fuerte crecimiento de las rentas de mercado en los últimos años, nuestros contratos de arrendamiento vigentes tienen un potencial considerable al alza para impulsar el crecimiento orgánico futuro del ingreso operativo neto (“NOI”).
- Mejora del portafolio. Nuestro portafolio es administrado activamente de manera externa con servicios inmobiliarios integrales, incluyendo arrendamiento, administración de propiedades, adquisiciones y desinversiones. A través de nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, tenemos acceso a un pipeline de desarrollo propietario.
- Fortaleza del balance general. Priorizamos la flexibilidad en nuestro balance general manteniendo liquidez y un bajo nivel de apalancamiento. Al 31 de diciembre de 2025, nuestro índice de apalancamiento fue de 24.6% (calculado como la deuda total a valor nominal dividida entre el valor razonable de nuestras propiedades de inversión) y contábamos con una capacidad total de endeudamiento en líneas de crédito de US\$1,350.0 millones (Ps.24,236.0 millones).

Resumen por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Nuestros resultados operativos fueron sólidos en los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. La ocupación de nuestro portafolio en operación fue de 97.0%, 98.3% y 99.8% al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. El cambio en rentas, sobre una base neta efectiva, en los contratos de arrendamiento que iniciaron en el portafolio en operación durante 2025, 2024 y 2023 fue de 59.1%, 55.4% y 41.8%, respectivamente, y el plazo promedio ponderado de los contratos de arrendamiento que comenzaron dentro del portafolio de operación durante 2025, 2024 y 2023 fue de 66 meses, 69 meses y 68 meses, respectivamente.

Llevamos a cabo las siguientes actividades significativas en 2025, también incluidas en otras secciones de este Reporte Anual:

- El 17 de enero, 24 de enero, 24 de abril y 26 de noviembre se publicó un aviso calificado en el que se informa que, de acuerdo con las secciones 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3)(iii) del Reglamento del Tesoro de EE.UU., FIBRA Prologis no estuvo involucrada en negocio o transacción alguna dentro de los Estados Unidos de America durante el año fiscal 2025.
- El 23 de enero de 2025 anunció conferencia telefónica para presentar resultados Financieros del 4T de 2024.

- El 24 de enero de 2025, publicamos un aviso calificado en términos del Reglamento del Tesoro de los Estados Unidos, en el que informó una distribución de aproximadamente US\$0.0352 por unidad, pagadera el 7 de febrero de 2025, así como información fiscal aplicable a transferencias de CBFIs durante 2025.
- El 6 de febrero de 2025, Fibra Prologis anunció cambios al Comité Técnico.
- El 7 de febrero de 2025, el Comité Técnico de Fibra Prologis designó a Gonzalo Portilla como presidente independiente del Comité Técnico.
- El 24 de febrero de 2025, Fibra Prologis anunció Resultados Financieros del cuarto trimestre de 2024.
- El 11 y 24 de marzo de 2025, la Emisora dispuso de dos propiedades industriales ubicadas en Otros mercados, con un Área Bruta Rentable conjunta de aproximadamente 127,920 pies cuadrados, por un precio total de US\$8.7 millones.

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	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	24 mar 2025	Otros mercados	74,357	\$ 75.5	\$ 3.8
Disposiciones			127,920	\$ 174.9	\$ 8.7

- El 2 de abril de 2025, Fibra Prologis ratificó a KPMG Cárdenas Dosal S.C. como auditor externo de 2025.
- El 7 de abril de 2025, Fibra Prologis anunció conferencia telefónica para presentar Resultados Financieros del primer trimestre de 2025 al 30 de abril de 2025.
- El 9 de abril de 2025, Fibra Prologis informó sobre actividad en sus certificados.
- El 11 y 21 de abril de 2025, Fibra Prologis anunció la celebración de Asamblea Ordinaria de Tenedores.
- El 29 de abril de 2025, Fibra Prologis anunció Resultados Financieros del primer trimestre de 2025 y declaró una distribución en efectivo de Ps. 1,178.9 millones (US\$60.2 millones) o Ps. 0.7342 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) (US\$ 0.0375 por CBFI). La distribución fue pagada el 13 de mayo de 2025 a los tenedores de los CBFIs.
- El 29 de mayo de 2025, la Emisora anunció el refinanciamiento y ampliación de su línea de crédito no garantizada, incrementándola de US\$400 millones a US\$500 millones con opción de ampliación hasta US\$1,000 millones, así como la contratación de un crédito a corto plazo por US\$300 millones, con el propósito de mejorar su perfil de vencimientos y fortalecer su liquidez.

- El 30 de junio de 2025, Fibra Prologis anunció conferencia telefónica para presentar Resultados Financieros del segundo trimestre de 2025.
- El 9 de julio de 2025, Fibra Prologis anunció cambios al Comité Técnico.
- El 28 de julio de 2025, Fibra Prologis anunció sus Resultados Financieros del segundo trimestre y declaró una distribución en efectivo de Ps. 1,117.2 millones (US\$60.2 millones), o Ps. 0.6958 millones por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) (US\$ 0.0375 por CBFI). La distribución fue pagada el 12 de agosto de 2025 a los tenedores de los CBFI.
- El 29 de septiembre de 2025, Fibra Prologis anunció conferencia telefónica para presentar Resultados Financieros del tercer trimestre de 2025.
- El 2 de octubre de 2025, Fibra Prologis anunció la celebración de Asamblea Ordinaria de Tenedores.
- El 14 de octubre de 2025, la Emisora anunció el lanzamiento de una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFI de Terrafina (los “CBFI de Terrafina”) que no eran de su propiedad, representando aproximadamente el 10% de los CBFI en circulación, a un precio de \$42.50 pesos por certificado.
- El 28 de octubre de 2025, Fibra Prologis anunció resultados financieros del tercer trimestre de 2025.
- El 13 de noviembre de 2025, concluimos exitosamente una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca en la que adquirimos exitosamente el 9.81% de los CBFI de Terrafina, los cuales, conjuntamente con los CBFI de Terrafina adquiridos en virtud de la OPA 1.0 y la OPA 2.0, representan el 99.82% de los CBFI de Terrafina en circulación.
- El 26 de noviembre de 2025, Fibra Prologis anunció la colocación de USD\$500 millones en Notas Senior No Garantizadas a 10 años en los mercados internacionales y declaró una distribución en efectivo de Ps. 1,110.2 millones (US\$60.2 millones), o Ps. 0.6914 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI) (US\$ 0.0375 por CBFI) y una distribución en especie de por 35,227,000 de CBFI, equivalentes a Ps. 2,590.4 millones (US\$140.5 millones) considerando el precio promedio de los últimos 60 días de los CBFI. La distribución fue pagada el 11 de diciembre de 2025 a los tenedores de los CBFI.
- El 8 de diciembre de 2025, la Emisora adquirió tres propiedades industriales ubicadas en Monterrey, Toluca y Ciudad Juárez, con un Área Bruta Rentable conjunta de aproximadamente 539,501 pies cuadrados, por un precio total de US\$67.2 millones, incluyendo costos de cierre. El 10 de diciembre de 2025, Fibra Prologis anunció la adquisición.

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de adquisición pagados	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Centro Industrial Juárez #1	8 dic 2025	Ciudad Juárez	214,195	\$ 436.7	\$ 24.0
Park Apodaca East, Building #16	8 dic 2025	Monterrey	161,619	373.9	20.6
Park Toluca III, Building #1	8 dic 2025	Ciudad de México	163,687	411.3	22.6
Adquisiciones			539,501	\$ 1,221.9	\$ 67.2

- Al 31 de diciembre de 2025, dos propiedades localizadas en Ciudad Juárez fueron clasificadas como activos disponibles para la venta con un área rentable de 0.4 millones de pies cuadrados y un valor razonable de \$342.0 millones de pesos mexicanos (\$19.1 millones de dólares). El 15 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado recibió un anticipo de \$2,889.0 mil de pesos mexicanos (\$160.0 mil dólares) por la compra de estas propiedades.

Resultados de operaciones

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Evaluamos nuestras operaciones de negocio con base en el NOI, el cual se calcula directamente a partir de los estados financieros consolidados como los ingresos totales menos los gastos de operación y mantenimiento, servicios (utilities), honorarios de administración de propiedades, impuestos inmobiliarios y gastos operativos no recuperables. El NOI es una medida de desempeño no conforme a las Normas de Contabilidad NIIF que se calcula utilizando ingresos y gastos directamente de nuestros estados financieros. Consideramos que el NOI es una medida complementaria adecuada de nuestro desempeño, ya que ayuda a la administración y a los inversionistas a comprender los resultados operativos de nuestras propiedades de inversión.

A continuación, se muestra el NOI por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	Por el año terminado al 31 de diciembre					
	2025	2025	2024	2024	2023	2023
	(miles de US\$)	(miles de Ps.)	(miles de US\$)	(miles de Ps.)	(miles de US\$)	(miles de Ps.)
Ingresos:						
Ingresos por arrendamientos	587,309	11,341,342	404,508	7,544,994	280,775	5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamientos	48,894	944,892	38,136	706,475	28,627	510,283
Otros ingresos por arrendamiento	8,993	173,276	9,875	180,758	5,225	95,002
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:						
Operación y mantenimiento	(40,078)	(766,316)	(32,500)	(604,618)	(24,212)	(429,443)
Servicios públicos	(3,683)	(69,940)	(4,677)	(86,711)	(2,149)	(38,223)
Honorarios de administración de propiedades	(17,068)	(325,352)	(10,053)	(186,103)	(8,876)	(155,975)
Impuesto predial	(14,861)	(285,673)	(9,913)	(174,772)	(6,396)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	(8,859)	(168,971)	(11,622)	(226,911)	(3,375)	(59,223)
Ingreso operativo neto	560,647	10,843,258	383,754	7,153,112	269,619	4,802,701

En la sección Resultados de la operación del fideicomiso, se presenta el análisis de variaciones de nuestro NOI conforme a los estados financieros consolidados, así como una conciliación del NOI con la utilidad del ejercicio conforme a los estados financieros consolidados para los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Nuestro portafolio operativo

El portafolio operativo no incluye propiedades no estratégicas destinadas a desinversión, propiedades clasificadas como de valor agregado, desarrollos y otras.

La información de nuestro portafolio operativo por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el número de propiedades operativas fue de 350, 348 y 344, respectivamente, que comprenden 65.9, 65.7 y 65.9 millones de pies cuadrados, con un porcentaje de ocupación del 97.0%, 98.0% y 98.1%, respectivamente.

En la sección Resultados de la operación del fideicomiso, se presenta información de las métricas clave de arrendamiento de nuestro portafolio operativo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Inversiones de capital

La siguiente tabla resume nuestras inversiones de capital y los costos de arrendamiento de nuestras propiedades para los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

En miles de pesos	2025		2024		2023	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Mejoras a las propiedades	34,194	650,416	26,873	501,795	22,937	405,341
Mejoras de los inquilinos	11,790	224,627	8,735	164,838	5,665	100,788
Comisiones por arrendamiento	14,158	269,065	10,901	197,884	6,635	118,262
Total inversiones de capital	60,142	1,144,108	46,509	864,517	35,237	624,391

En la sección Resultados de la operación del fideicomiso, se presenta información de las variaciones en nuestras inversiones de capital y los costos de arrendamientos de nuestras propiedades en el portafolio operativo por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Ganancia por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

Obtenemos valoraciones de evaluadores independientes para determinar el valor justo de nuestras propiedades de inversión y otras propiedades de inversión. A continuación, se muestran la ganancia por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

En miles de U.S.D	2025		2024		2023
		%		%	
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	193,470	-80.0%	967,586	37.0%	706,328

En miles de pesos mexicanos	2025		2024		2023
		%		%	
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,744,302	-79.4%	18,164,628	47.0%	12,354,217

En la sección Resultados de la operación del fideicomiso, se presenta información de las variaciones en la ganancia por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Variaciones en el tipo de cambio

A continuación, se muestran las variaciones en el tipo de cambio por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

En miles de U.S.D	Por el año terminado al 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	(6,227)	6,426	(2,682)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(1,876)	(1,979)	(1,804)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	3,959	(5,699)	4,240

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	(118,586)	126,035	(47,116)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(35,712)	(37,531)	(31,281)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	80,865	(114,449)	74,603

En la sección Resultados de la operación del fideicomiso, se presenta información de las variaciones en el tipo de cambio por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Costos financieros

A continuación, se muestran los costos financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

En millones de U.S.D	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Gastos por intereses	(110,910)	73.2%	(64,054)	68.8%	(37,948)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(1,330)	6.9%	(1,244)	-15.8%	(1,477)
Amortización de costo financiero diferido	(3,566)	201.4%	(1,183)	-13.0%	(1,360)
Amortización de prima, neta	(1,768)	876.8%	(181)	-120.4%	888
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(238)	-68.3%	(750)	-28.9%	(1,055)
Total costos financieros	(117,812)	74.8%	(67,412)	64.6%	(40,952)

En millones de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Gastos por intereses	(2,110,641)	73.1%	(1,219,182)	81.5%	(671,838)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(25,033)	3.0%	(24,310)	-6.2%	(25,919)
Amortización de costo financiero diferido	(66,484)	206.6%	(21,681)	-10.2%	(24,139)
Amortización de prima, neta	(33,949)	517.3%	(5,500)	-135.1%	15,690
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(4,579)	-69.0%	(14,752)	-22.6%	(19,067)
Total costos financieros	(2,240,686)	74.3%	(1,285,425)	77.2%	(725,273)

En la sección Resultados de la operación del fideicomiso, se presenta información de las variaciones en los costos financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación

A continuación, se muestra la participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

En miles de pesos	2025		2024		2023	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	11,282	202,293	80,770	1,642,149	-	-

Transacciones con partes relacionadas

En la sección Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso, se presenta información de las transacciones con partes relacionadas por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Resumen

Consideramos que nuestra capacidad para generar efectivo a partir de actividades operativas, la disposición de propiedades y las fuentes de financiamiento disponibles es suficiente para cubrir nuestras necesidades futuras previstas de adquisición, operación, servicio de deuda y distribución.

Fuentes y usos principales de efectivo en el corto plazo

Además de las distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs, nuestras principales necesidades de efectivo consisten en lo siguiente:

- inversiones de capital y costos de arrendamiento en las propiedades de nuestro portafolio operativo;
- pago de deuda y amortizaciones programadas de principal, así como pagos de intereses;
- adquisición de propiedades o portafolios de propiedades (dependiendo de las condiciones del mercado y otros factores); y
- comisiones pagaderas conforme a nuestro contrato de administración.

Esperamos financiar nuestras necesidades de efectivo principalmente a partir de las siguientes fuentes (sujeto a condiciones de mercado):

- flujo de efectivo neto proveniente de la operación de las propiedades;
- ingresos derivados de la disposición de propiedades;
- saldos de efectivo disponibles no restringidos (US\$278.5 mil (Ps.5.0 millones) al 31 de diciembre de 2025);
- capacidad de endeudamiento bajo nuestras líneas de crédito no garantizadas, que nos permiten obtener financiamiento a corto plazo (US\$1,350.0 millones (Ps.24,236.0 millones) disponibles al 31 de diciembre de 2025); y
- recursos provenientes de la emisión de deuda.

Deuda

En la sección Informe de créditos relevantes del fideicomiso, se presenta más información de la deuda al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

En la sección Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso, se presenta más información de liquidez y recursos de capital.

Requisitos de distribución

Para calificar como FIBRA conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, estamos obligados a distribuir a los tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% de nuestro resultado fiscal neto (“resultado fiscal”, según se define en la Ley del Impuesto sobre la Renta) cada año. No obstante, nuestro resultado fiscal puede diferir del efectivo disponible para distribución y no garantiza el pago de distribuciones en efectivo. Históricamente, hemos realizado distribuciones de manera trimestral, aunque la Ley del Impuesto sobre la Renta únicamente requiere un pago anual. Determinamos nuestros dividendos en dólares estadounidenses, pero realizamos las distribuciones en su equivalente en pesos mexicanos determinado en o alrededor de la fecha en que se declara la distribución.

El 30 de enero de 2022, la asamblea de tenedores de nuestros CBFIs resolvió que el fideicomiso está autorizado para realizar distribuciones en especie de CBFIs, a discreción del Administrador, siempre que la utilidad del ejercicio sea superior a la guía pública respecto a las distribuciones de dicho año, según sea divulgada periódicamente por el Administrador, siempre que (i) al menos el monto equivalente a dicha guía pública sea distribuido en efectivo, y (ii) si en la fecha en que se realice la distribución en especie el precio de nuestros CBFIs disminuye al menos en un 5% en comparación con el precio promedio de los últimos 30 días de cotización previos a la fecha de pago de dichas distribuciones en especie, se requerirá la autorización de la asamblea de tenedores de nuestros CBFIs para la siguiente distribución en especie.

Nuestros dividendos futuros, en caso de ser declarados, podrán variar y serán determinados por el fideicomiso y el Administrador con base en las circunstancias prevalecientes en ese momento, incluyendo nuestra situación financiera, resultados operativos y los requisitos de distribución de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y podrán ser ajustados a discreción del fideicomiso y del Administrador durante el año.

En la sección Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo, se presenta más información de los requerimientos de las distribuciones.

FFO, modificado por FIBRA Prologis

El FFO es una medida financiera no conforme a las Normas de Contabilidad NIIF que se utiliza comúnmente en la industria inmobiliaria. La medida más directamente comparable conforme a las Normas de Contabilidad NIIF al FFO es la utilidad (pérdida) del período.

FFO

Para calcular el FFO, modificado por FIBRA Prologis, partimos de la utilidad (pérdida) del período y realizamos ajustes para excluir:

- Ajustes a valor razonable (“mark-to-market”) por la valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión;
- Ganancias y pérdidas por tipo de cambio derivadas de la revaluación (con base en los tipos de cambio vigentes) de activos y pasivos denominados en pesos mexicanos;
- Ganancias o pérdidas por la liquidación anticipada de deuda;
- Pérdidas no realizadas en contratos forward de tipo de cambio;
- Gasto por impuesto sobre la renta relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- Ganancias o pérdidas no realizadas por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros (incluyendo la amortización de costos de financiamiento diferidos y primas de deuda);
- Honorarios por incentivos pagados en CBFIs;
- Ajustes relacionados con participaciones no controladoras; y
- Nuestra participación proporcional en ajustes relacionados con entidades no consolidadas.

Utilizamos el FFO, modificado por FIBRA Prologis, para: (i) evaluar nuestro desempeño operativo en comparación con empresas inmobiliarias similares y con la industria en general; (ii) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación con resultados esperados y con los resultados de periodos anteriores, en relación con decisiones de asignación de recursos; (iii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iv) elaborar presupuestos y proyecciones de resultados futuros para apoyar la asignación de recursos; (v) proporcionar orientación a los mercados financieros para comprender nuestro desempeño operativo esperado; y (vi) evaluar cómo una inversión potencial específica impactará nuestros resultados futuros. Dado que tomamos decisiones con una perspectiva de largo plazo, consideramos apropiado eliminar los efectos de partidas que no esperamos que afecten el desempeño subyacente de largo plazo de las propiedades que poseemos. Como se mencionó anteriormente, creemos que el desempeño de largo plazo de nuestras propiedades está impulsado principalmente por los ingresos por rentas. Consideramos que los inversionistas se benefician si la información disponible les permite alinear su análisis y evaluación de nuestros resultados operativos con el enfoque utilizado por la administración en la planeación y ejecución de nuestra estrategia de negocio.

Limitaciones en el uso del FFO

Si bien consideramos que el FFO es una medida complementaria importante, nuestras métricas de FFO no deben utilizarse de manera aislada, ya que excluyen componentes económicos significativos de la utilidad neta calculada conforme a las Normas de Contabilidad NIIF y, por lo tanto, tienen limitaciones como herramienta de análisis. En consecuencia, esta es solo una de las muchas métricas que utilizamos para analizar nuestro negocio. Algunas de estas limitaciones incluyen:

- Los ajustes a valor razonable en la valuación de propiedades de inversión, así como las ganancias o pérdidas por adquisiciones y disposiciones de propiedades, representan cambios en el valor de las propiedades. Al excluir estos efectos, el FFO no refleja cambios realizados en el valor de propiedades adquiridas o vendidas derivados de condiciones de mercado.
- Las ganancias y pérdidas por tipo de cambio excluidas en nuestro FFO ajustado generalmente se reconocen con base en movimientos de tipo de cambio a una fecha específica. La liquidación final de nuestros activos netos denominados en moneda extranjera es incierta en cuanto a momento y monto, por lo que el FFO no refleja cambios del período en dichos activos derivados de variaciones en el tipo de cambio.
- Las ganancias y pérdidas por liquidación de deuda que excluimos pueden representar un beneficio o costo, dependiendo de si liquidamos la deuda por debajo o por encima de nuestra obligación futura.
- Se refiere a ganancias o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluyendo instrumentos de deuda y capital).
- Los gastos por impuesto sobre la renta corriente excluidos representan impuestos efectivamente pagaderos.
- Se refiere a la amortización de costos financieros asociados a la obtención de deuda y a las ganancias o pérdidas contables no realizadas derivadas de cambios en el valor razonable de la deuda.
- Se refiere al impacto de compensaciones pagaderas en CBFIs y sus implicaciones dilutivas.

Compensamos estas limitaciones utilizando nuestras métricas de FFO únicamente en conjunto con la utilidad del período calculada conforme a las Normas de Contabilidad NIIF al tomar decisiones. Esta información debe leerse junto con nuestros estados financieros consolidados completos preparados conforme a las Normas de Contabilidad NIIF. Para ayudar a los inversionistas a compensar estas limitaciones, conciliamos nuestras métricas de FFO con la utilidad calculada conforme a las Normas de Contabilidad NIIF para los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, como se muestra a continuación:

en miles	Por el año terminado el 31 de diciembre de					
	2025	2025	2024	2024	2023	2023
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBI de FIBRA Prologis	573,083	11,117,280	1,266,200	23,835,615	855,700	15,031,956
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(193,470)	(3,744,302)	(967,586)	(18,164,628)	(706,328)	(12,354,217)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,227	118,586	(6,426)	(126,035)	2,682	47,116
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(3,984)	(83,806)	5,863	117,705	(4,464)	(78,555)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	238	4,579	750	14,752	1,055	19,067
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	-	-	40,626	716,392	58,747	1,028,451
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	(3,647)	(68,525)	525	(43,728)	-	-
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(2,461)	(132,464)	(70,691)	(1,567,562)	-	-
FFO, modificado por FIBRA Prologis	375,986	7,211,348	269,261	4,782,511	207,392	3,693,818

Políticas contables críticas

Véanse las notas a los estados financieros consolidados auditados de Fibra Prologis por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. En la sección Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso, se presenta más información de estas políticas.

Pronunciamientos contables recientes

Véanse las notas a los estados financieros consolidados auditados de Fibra Prologis por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS SOBRE RIESGOS DE MERCADO

Estamos expuestos a riesgos de mercado derivados del curso ordinario de nuestras operaciones, que incluyen principalmente cambios adversos en las tasas de interés y la inflación, fluctuaciones en los tipos de cambio y riesgos de liquidez que podrían afectar nuestra situación financiera y nuestros resultados futuros de operación. La siguiente discusión contiene declaraciones sobre hechos futuros que están sujetas a riesgos de mercado e incertidumbres.

Riesgo cambiario

Nuestro riesgo cambiario es atribuible a las fluctuaciones en los tipos de cambio entre la moneda en la que realizamos nuestras operaciones, compras, cuentas por cobrar y financiamientos, que es el peso mexicano, y nuestra moneda funcional, que es el dólar estadounidense. Para más detalles, ver sección: “Resultados de la operación del fideicomiso”

Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son altamente sensibles a diversos factores, incluyendo las políticas fiscales, monetarias y tributarias gubernamentales, así como a consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera de nuestro control. Para más detalles, ver sección: “Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso”

Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el pasivo circulante de FIBRAPL consolidado excede al activo circulante en \$5,242.2 y \$8,025.0 millones de pesos mexicanos, respectivamente. La administración asegura, mediante 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. Para hacer frente a estos requerimientos de pago, FIBRAPL consolidado cuenta con una disponibilidad de \$600.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,771.7 millones de pesos mexicanos) y \$358.8 millones de dólares estadounidenses (\$7,359.1 millones de pesos mexicanos) de líneas de crédito aprobadas y no utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, 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 2026 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,793.4 millones de pesos mexicanos), puede renovarse automáticamente hasta por 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar este pagaré fue otorgado el 17 de diciembre de 2025.

Eventos subsecuentes

El 14 de enero de 2026, FIBRAPL consolidado recibió el pago restante por la venta de las dos propiedades ubicadas en Ciudad Juárez por un monto total de \$19.6 millones de dólares estadounidenses (\$351.0 millones de pesos mexicanos).

El 14 de enero de 2026, FIBRAPL consolidado emitió Notas por \$500.0 millones de dólares estadounidenses (\$8,927.0 millones de pesos mexicanos) con un vencimiento a 12 años. Las Notas son obligaciones directas, no garantizadas y no subordinadas de FIBRAPL consolidado y categoría pari passu con el resto de su deuda existente y futura no garantizada y no subordinada. Los intereses se pagan semestralmente el 14 de enero y el 14 de julio de cada año, a partir del 14 de julio de 2026. Las Notas se ofrecieron únicamente a compradores institucionales calificados bajo la Regla 144A y a inversores no estadounidenses bajo la Regulación S. Las Notas no han sido ni serán registradas conforme a la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933 ni en el Registro Nacional de Valores de México mantenido por la CNBV, y no pueden ofrecerse públicamente en Estados Unidos ni en México. Los ingresos netos de estas Notas fueron de \$494.8 millones de dólares estadounidenses (\$8,834.2 millones de pesos mexicanos).

El 15 de enero de 2026, FIBRAPL consolidado pagó \$464.3 millones de dólares estadounidenses (\$8,271.7 millones de pesos mexicanos) de deuda de las Notas senior 2029.

El 3 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado declaró una distribución en efectivo a sus titulares de CBFI, por un monto de \$0.6462 pesos mexicanos por CBFI (\$0.0375 dólares estadounidenses por CBFI), por un total de \$1,060.3 millones de pesos mexicanos (\$61.5 millones de dólares estadounidenses) y una distribución en especie por 27,349,914 de CBFI, equivalentes a \$2,097.6 millones de pesos mexicanos (\$121.7 millones de dólares estadounidenses), considerando el precio promedio de los CBFI durante los últimos 60 días de negociación. La distribución se pagó el 16 de febrero de 2026 a los titulares de CBFI.

El 6 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado celebró un pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,740.7 millones de pesos mexicanos). El 6 de marzo de 2026, este pagaré fue pagado en su totalidad.

El 6 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado celebró un pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,740.7 millones de pesos mexicanos). El 6 de marzo de 2026, este pagaré fue pagado en su totalidad.

El 9 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado recibió un préstamo de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,729.9 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México. El 6 de marzo de 2026, el monto dispuesto bajo la línea de crédito fue pagado en su totalidad.

El 11 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado pagó el saldo pendiente restante de \$59.2 millones de dólares estadounidenses (\$1,020.9 millones de pesos mexicanos) de deuda de las Notas senior 2029.

El 16 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado declaró una distribución en efectivo a sus titulares de CBFI, por un monto de \$0.7566 pesos mexicanos por CBFI (\$0.0439 dólares estadounidenses por CBFI), por un total de \$1,262.1 millones de pesos mexicanos (\$73.2 millones de dólares estadounidenses), considerando el precio promedio de los CBFI durante los últimos 60 días de negociación. La distribución se pagó el 25 de febrero de 2026 a los titulares de CBFI.

El 4 de marzo de 2026, FIBRAPL consolidado recibió un préstamo de \$10.0 millones de dólares estadounidenses (\$177.2 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank, N. A.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Las variaciones de los estados de resultados pueden analizarse en las siguientes tablas:

en miles	Por el año terminado el 31 de diciembre de				2025 - 2024 % Cambio	
	2025	2025	2024	2024	US\$	Ps.
	US\$	Ps.	US\$	Ps.		
Ingresos:						
Ingresos por arrendamientos	\$ 587,309	\$ 11,341,342	\$ 404,508	\$ 7,544,994	45.2%	50.3%
Recuperación de gastos por arrendamientos	48,894	944,892	38,136	706,475	28.2%	33.7%
Otros ingresos por arrendamiento	8,993	173,276	9,875	180,758	-8.9%	-4.1%
	645,196	12,459,510	452,519	8,432,227	42.6%	47.8%
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:						
Operación y mantenimiento	(40,078)	(766,316)	(32,500)	(604,618)	23.3%	26.7%
Servicios públicos	(3,683)	(69,940)	(4,677)	(86,711)	-21.3%	-19.3%
Honorarios de administración de propiedades	(17,068)	(325,352)	(10,053)	(186,103)	69.8%	74.8%
Impuesto predial	(14,861)	(285,673)	(9,913)	(174,772)	49.9%	63.5%
Gastos de operación no recuperables	(8,859)	(168,971)	(11,622)	(226,911)	-23.8%	-25.5%
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	193,470	3,744,302	967,586	18,164,628	-80.0%	-79.4%
Comisión por administración de activos	(56,547)	(1,087,923)	(46,520)	(864,066)	21.6%	25.9%
Comisión por incentivos	-	-	(40,626)	(716,392)	-100.0%	-100.0%
Honorarios profesionales	(10,122)	(195,988)	(11,835)	(228,452)	-14.5%	-14.2%
Ingresos por intereses	3,251	61,885	19,029	338,830	-82.9%	-81.7%
Costo financiero	(117,812)	(2,240,686)	(67,412)	(1,285,425)	100.0%	100.0%
(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	(6,227)	(118,586)	6,426	126,035	-196.9%	-194.1%
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(1,876)	(35,712)	(1,979)	(37,531)	-5.2%	-4.8%
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	3,959	80,865	(5,699)	(114,449)	-169.5%	-170.7%
Otros gastos generales y administrativos, neto	437	6,859	(10,112)	(196,649)	-104.3%	-103.5%
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	11,282	202,293	80,770	1,642,149	-86.0%	-87.7%
Total	(64,734)	(1,198,943)	820,863	15,549,563	-107.9%	-107.7%
Utilidad del período	580,462	11,260,567	1,273,382	23,981,790	-54.4%	-53.0%

en miles	Por el año terminado el 31 de diciembre de				2024 - 2023 % Cambio	
	2024	2024	2023	2023	US\$	Ps.
	US\$	Ps.	US\$	Ps.		
Ingresos:						
Ingresos por arrendamientos	\$ 404,508	\$ 7,544,994	\$ 280,775	\$ 5,001,055	44.1%	50.9%
Recuperación de gastos por arrendamientos	38,136	706,475	28,627	510,283	33.2%	38.4%
Otros ingresos por arrendamiento	9,875	180,758	5,225	95,002	89.0%	90.3%
	452,519	8,432,227	314,627	5,606,340	43.8%	50.4%
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:						
Operación y mantenimiento	(32,500)	(604,618)	(24,212)	(429,443)	34.2%	40.8%
Servicios públicos	(4,677)	(86,711)	(2,149)	(38,223)	117.6%	126.9%
Honorarios de administración de propiedades	(10,053)	(186,103)	(8,876)	(155,975)	13.3%	19.3%
Impuesto predial	(9,913)	(174,772)	(6,396)	(120,775)	55.0%	44.7%
Gastos de operación no recuperables	(11,622)	(226,911)	(3,375)	(59,223)	244.4%	283.1%
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	967,586	18,164,628	706,328	12,354,217	37.0%	47.0%
Comisión por administración de activos	(46,520)	(864,066)	(31,131)	(550,991)	49.4%	56.8%
Cuota por incentivo	(40,626)	(716,392)	(58,747)	(1,028,451)	-30.8%	-30.3%
Honorarios profesionales	(11,835)	(228,452)	(4,455)	(78,768)	165.7%	190.0%
Costo financiero	(67,412)	(1,285,425)	(38,420)	(680,287)	75.5%	89.0%
Ingresos por intereses	19,029	338,830	16,640	286,291	100.0%	100.0%
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta	-	-	(1,055)	(19,067)	100.0%	100.0%
Comisión por no utilización en la línea de crédito	-	-	(1,477)	(25,919)	-100.0%	-100.0%
(Pérdida) utilidad no realizada de instrumentos de cobertura	6,426	126,035	(2,682)	(47,116)	-339.6%	-367.5%
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura	(1,979)	(37,531)	(1,804)	(31,281)	9.7%	20.0%
Utilidad cambiaria, neta	(5,699)	(114,449)	4,239	74,603	-234.4%	-253.4%
Otros gastos generales y administrativos	(10,112)	(196,649)	(1,355)	(23,976)	646.3%	720.2%
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	80,770	1,642,149	-	-	0.0%	0.0%
Total	820,863	15,549,563	541,073	9,425,616	51.7%	65.0%
Utilidad del periodo	1,273,382	23,981,790	855,700	15,031,956	48.8%	59.5%

Las variaciones año a año se explican a continuación:

El Informe Anual 2025 incluye los estados financieros auditados de FIBRA Prologis al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, y los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas.

Ingresos por arrendamiento: Nuestros ingresos se derivan principalmente de las rentas recibidas de conformidad con los Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros clientes. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestras propiedades depende principalmente de nuestra capacidad para mantener los niveles de ocupación de las propiedades que actualmente están arrendadas, así como para arrendar el espacio que actualmente se encuentra disponible y el que se vuelva disponible como resultado de la terminación de los Contratos de Arrendamiento o la ampliación y el desarrollo de propiedades. El monto de nuestros ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas pagaderas por nuestros clientes de conformidad con sus contratos y para mantener o incrementar los precios de las rentas de nuestras propiedades. La mayoría de nuestros contratos están sujetos a ajustes con base en la inflación o a aumentos contractuales. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros clientes o en las zonas geográficas donde se ubican nuestras propiedades, también pueden afectar nuestros ingresos por arrendamiento durante períodos futuros. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el 77.3% (setenta y siete punto tres por ciento), 76.3% (sesenta y seis punto tres por ciento) y 67.1% (sesenta y siete punto uno por ciento) respectivamente de nuestros ingresos por arrendamiento estaba denominado en Dólares en términos de Renta Neta Efectiva y se convierte a Pesos utilizando el promedio de los tipos de cambio de cierre de mes durante el período aplicable y, por tanto, las fluctuaciones en el valor del Peso con relación al Dólar también afectan nuestros ingresos por arrendamiento reportados.

En millones de U.S.D	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Ingresos por arrendamiento	587,309	45.2%	404,508	44.1%	280,775

En millones de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Ingresos por arrendamiento	11,341,342	50.3%	7,544,994	50.9%	5,001,055

Costos financieros: Los costos financieros fueron mayores en 2025 debido al incremento en la deuda, principalmente por la adquisición de Terrafina. La tasa de interés promedio ponderada fue de 5.1% al 31 de diciembre de 2025, en comparación con 5.5% al 31 de diciembre de 2024.

En millones de U.S.D	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Gastos por intereses	(110,910)	73.2%	(64,054)	68.8%	(37,948)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(1,330)	6.9%	(1,244)	-15.8%	(1,477)
Amortización de costo financiero diferido	(3,566)	201.4%	(1,183)	-13.0%	(1,360)
Amortización de prima, neta	(1,768)	876.8%	(181)	-120.4%	888
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(238)	-68.3%	(750)	-28.9%	(1,055)
Total costos financieros	(117,812)	74.8%	(67,412)	64.6%	(40,952)

En millones de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Gastos por intereses	(2,110,641)	73.1%	(1,219,182)	81.5%	(671,838)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(25,033)	3.0%	(24,310)	-6.2%	(25,919)
Amortización de costo financiero diferido	(66,484)	206.6%	(21,681)	-10.2%	(24,139)
Amortización de prima, neta	(33,949)	517.3%	(5,500)	-135.1%	15,690
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(4,579)	-69.0%	(14,752)	-22.6%	(19,067)
Total costos financieros	(2,240,686)	74.3%	(1,285,425)	77.2%	(725,273)

Utilidad del período: Disminución en 2025 con respecto a 2024 en -54.4% en dólares estadounidenses (-53.0% en pesos mexicanos) de -\$0.7 millones de dólares estadounidenses -\$12.7 millones de pesos mexicanos) se debe principalmente a la valuación de propiedades de inversión. Incremento en 2024 con respecto a 2023 en 48.8% en dólares estadounidenses (59.5% en pesos mexicanos) de \$0.4 millones de dólares estadounidenses (\$8.9 millones de pesos mexicanos) se debe principalmente a la valuación de las propiedades de inversión y a la adquisición de Terrafina.

En millones de U.S.D	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Utilidad del periodo	580,462	-54.4%	1,273,382	48.8%	855,700

En millones de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Utilidad del periodo	11,260,567	-53.0%	23,981,790	59.5%	15,031,956

Ganancias por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión: Obtenemos valuaciones de valuadores independientes para determinar el valor razonable de nuestras propiedades de inversión, lo que resultó en una ganancia de Ps.3,744 millones (US\$193 millones) durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, en comparación con una ganancia de Ps.18,164 millones (US\$968 millones) durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y se debió principalmente a las ganancias en la valuación de las propiedades de inversión de Terrafina y aumentos generales en los supuestos de mercado. Una ganancia de

Ps.18,164 millones (US\$968 millones) durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024 en comparación con una ganancia de Ps.12,354 millones (US\$706 millones) durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y se debió principalmente a la adquisición de Terrafina el 6 de agosto de 2024 y su respectiva ganancia en la valuación y un alza en el mercado en general.

En miles de U.S.D	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	193,470	-80.0%	967,586	37.0%	706,328

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,744,302	-79.4%	18,164,628	47.0%	12,354,217

(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio: En 2025 esta línea presentó una pérdida por -\$6.2 millones de dólares mientras que en 2024 esta línea presentó una utilidad por \$6.4 millones de dólares. En 2023 esta línea presentó una pérdida por -\$2.7 millones de dólares.

En miles de U.S.D	Por el año terminado al 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	(6,227)	6,426	(2,682)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(1,876)	(1,979)	(1,804)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	3,959	(5,699)	4,240

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre		
	2025	2024	2023
(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	(118,586)	126,035	(47,116)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(35,712)	(37,531)	(31,281)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	80,865	(114,449)	74,603

Pérdidas por extinción anticipada de deuda, netas: la disminución en (68.0%) dólares estadounidenses ((69.0%) pesos mexicanos) para el año terminado en 2025, y disminución para el año terminado 2024 en (29.0%) dólares estadounidenses ((23.0%) pesos mexicanos), en comparación con 2024 y 2023, respectivamente, se debe principalmente al préstamo a plazo senior sin garantía "Citibank (sin garantía) que se renegóció de la línea de crédito Citibank N. A. en 2025 antes de la fecha de vencimiento programada.

en miles de U.S.D.	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
(Pérdida) Utilidad por extinción anticipada de deuda, neta	(238)	-68%	(750)	-29%	(1,055)

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre				
	2025	%	2024	%	2023
(Pérdida) Utilidad por extinción anticipada de deuda, neta	(4,579)	-69%	(14,752)	-23%	(19,067)

La disminución de la cuota de incentivo por administración en 2025 de (100.0%) dólares estadounidenses ((100.0%) pesos mexicanos) de (\$0.04) millones de dólares estadounidenses ((\$0.7) millones de pesos mexicanos) en comparación con 2024 se debe a que no se cumplieron las condiciones requeridas. La disminución en 2024 de (31.0%) dólares estadounidenses ((30.0%) pesos mexicanos) de (\$0.02M) dólares estadounidenses ((\$0.3M) pesos mexicanos) en comparación con 2023 se debe al desempeño de los certificados.

en miles de U.S.D.	Por el año terminado al 31 de diciembre,				
	2025	%	2024	%	2023
Cuota de incentivo pagada en CBFIs	-	-100%	40,626	-31%	58,747
en miles de pesos mexicanos	2025	%	2024	%	2023
	-	-100%	716,392	-30%	1,028,451

NOI por adquisiciones: representa el ingreso por las rentas menos los Gastos de Propiedad de las rentas sobre las propiedades adquiridas durante el ejercicio de referencia.

A continuación, se presenta de FIBRA Prologis el Ingreso Operativo Neto (NOI), así como la conciliación de acuerdo con los estados financieros consolidados, para los años terminados al 31 de diciembre:

	Por el año terminado al 31 de diciembre					
	2025	2025	2024	2024	2023	2023
	(miles de US\$)	(miles de Ps.)	(miles de US\$)	(miles de Ps.)	(miles de US\$)	(miles de Ps.)
Ingresos:						
Ingresos por arrendamientos	587,309	11,341,342	404,508	7,544,994	280,775	5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamientos	48,894	944,892	38,136	706,475	28,627	510,283
Otros ingresos por arrendamiento	8,993	173,276	9,875	180,758	5,225	95,002
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:						
Operación y mantenimiento	(40,078)	(766,316)	(32,500)	(604,618)	(24,212)	(429,443)
Servicios públicos	(3,683)	(69,940)	(4,677)	(86,711)	(2,149)	(38,223)
Honorarios de administración de propiedades	(17,068)	(325,352)	(10,053)	(186,103)	(8,876)	(155,975)
Impuesto predial	(14,861)	(285,673)	(9,913)	(174,772)	(6,396)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	(8,859)	(168,971)	(11,622)	(226,911)	(3,375)	(59,223)
Ingreso operativo neto	560,647	10,843,258	383,754	7,153,112	269,619	4,802,701

También analizamos el NOI de nuestros seis segmentos reportables agregados por mercado geográfico: Ciudad de México, Monterrey, Tijuana, Guadalajara, Reynosa y Ciudad Juárez. Para efectos de presentación, los agrupamos en mercados impulsados por el consumo (que incluyen nuestras propiedades ubicadas en Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara) y mercados impulsados por la manufactura (que incluyen nuestras propiedades ubicadas en Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez).

Los mercados impulsados por el consumo cuentan con grandes centros poblacionales con alto consumo per cápita y están ubicados cerca de importantes puertos marítimos, aeropuertos y sistemas de transporte terrestre. Los mercados impulsados por la manufactura también se benefician de grandes centros poblacionales, pero generalmente están menos vinculados a la cadena de suministro global y suelen tener menores restricciones de oferta.

Calculamos el NOI de nuestros segmentos reportables como los ingresos menos los gastos de operación y mantenimiento, servicios públicos, honorarios de administración de propiedades, impuesto predial y gastos de operación no recuperables para cada mercado.

A continuación, se representa nuestro NOI por segmento conforme a los estados financieros consolidados para los años terminados al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023.

En miles de pesos	2025		2024		2023	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	176,825	3,419,923	135,344	2,522,776	116,648	2,068,597
Monterrey	53,786	1,040,247	45,800	853,706	36,578	651,360
Guadalajara	46,340	896,251	35,746	666,305	33,073	588,637
Total NOI mercados de Consumo	276,951	5,356,421	216,890	4,042,787	186,299	3,308,594
Mercados de Manufactura						
Tijuana	61,980	1,198,733	45,993	857,300	39,107	696,187
Reynosa	34,944	675,829	31,387	585,057	25,647	467,111
Ciudad Juárez	72,930	1,410,504	42,977	801,088	18,566	330,809
Total NOI mercados de Manufactura	169,854	3,285,066	120,357	2,243,445	83,320	1,494,107
Total NOI otros mercados	113,842	2,201,771	46,507	866,880	-	-
Total NOI	560,647	10,843,258	383,754	7,153,112	269,619	4,802,701

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, experimentamos un crecimiento en las rentas, el cual es resultado de una combinación de mayores tarifas de renta en la renovación de contratos (cambio en renta) y de incrementos contractuales en las rentas de los contratos existentes. El cambio en renta durante los periodos continúa siendo un factor clave en el incremento de los ingresos por rentas.

El incremento en el NOI durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025 en comparación con 2024 se debió principalmente a la actividad de adquisiciones, que incluye la adquisición en diciembre de 2025 de 3 propiedades de inversión por un precio de US\$67.2 millones (Ps. 1,121.9 millones) y la adquisición de Terrafina el 6 de agosto de 2024. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2024, además de la adquisición de Terrafina, adquirimos 11 edificios por un precio total de adquisición de US\$284.2 millones (Ps.5,454.5 millones), ubicados principalmente en la Ciudad de México. Estas adquisiciones fortalecieron nuestra posición en mercados clave y contribuyeron a un mayor NOI durante 2025.

Estos incrementos fueron parcialmente compensados por disposiciones de propiedades de inversión durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025. En dicho periodo, vendimos 2 propiedades con un valor total de disposición de US\$8.7 millones (Ps.174.9 millones), ubicadas en otros mercados. Al 31 de diciembre de 2025, dos propiedades localizadas en Ciudad Juárez fueron clasificadas como activos disponibles para la venta con un área arrendable de 0.4 millones de pies cuadrados y un valor razonable de \$342.0 millones de pesos mexicanos (\$19.1 millones de dólares). Esta transacción no tuvo impacto significativo en el NOI durante 2025.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, experimentamos un crecimiento en las rentas, el cual es resultado de una combinación de mayores tarifas de arrendamiento en la renovación de contratos (cambio en rentas) y de incrementos contractuales en rentas sobre contratos existentes. El cambio en rentas durante ambos periodos continúa siendo un factor clave para el incremento en los ingresos por arrendamiento. Véase “Nuestro portafolio en operación” más adelante para información sobre nuestro portafolio en operación y las métricas clave de arrendamiento.

El incremento en el NOI para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 en comparación con 2023 se debió principalmente a la actividad de adquisiciones, incluyendo la adquisición de Terrafina completada el 6 de agosto de 2024. Durante 2024, también adquirimos 11 edificios por un precio total de adquisición de US\$284.2 millones (Ps.5,454.5 millones), ubicados principalmente en los mercados de la Ciudad de México,

Tijuana y Reynosa. Durante 2023, adquirimos 10 edificios y una reserva territorial por un precio total de adquisición de US\$335.2 millones (Ps.5,868.5 millones), ubicados principalmente en los mercados de Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

Lo anterior fue parcialmente compensado por disposiciones durante 2023. En dicho año, vendimos 5 propiedades por un valor total de disposición de US\$27.9 millones (Ps.478.9 millones), ubicadas principalmente en los mercados de Reynosa y Ciudad Juárez.

Nuestro portafolio operativo

El portafolio operativo no incluye propiedades no estratégicas destinadas a desinversión, propiedades clasificadas como de valor agregado, desarrollos y otras.

La información de nuestro portafolio operativo por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el número de propiedades operativas fue de 350, 345 y 235, respectivamente, que comprenden 65.9, 65.5 y 46.9 millones de pies cuadrados, con un porcentaje de ocupación del 97.0%, 98.0% y 98.1%, respectivamente.

La información de las principales métricas de arrendamiento del portafolio operativo para los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron 11.4, 4.3 y 6.4 millones de pies cuadrados de contratos de arrendamiento iniciados; 59.1%, 55.4% y 41.8% de cambio en la renta neta efectiva; y 82.6%, 71.6% y 84.3% de retención de clientes, respectivamente.

Los pies cuadrados de contratos de arrendamiento iniciados y el cambio neto efectivo en la renta se calcularon para contratos con plazos iniciales de un año o más. La renta neta efectiva se calcula al inicio del contrato utilizando la renta base total en efectivo estimada a recibir durante el plazo del contrato y anualizándola. El cambio en la renta neta efectiva se determina comparando la renta neta efectiva del nuevo contrato con la del contrato anterior para el mismo espacio.

Inversiones de capital:

La siguiente tabla resume nuestras inversiones de capital y los costos de arrendamiento de nuestras propiedades para los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

En miles de pesos	2025		2024		2023	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
Mejoras a las propiedades	34,202	650,417	26,873	501,795	22,937	405,341
Mejoras de los inquilinos	11,790	224,628	8,735	164,838	5,665	100,788
Comisiones por arrendamiento	14,151	269,065	10,901	197,884	6,635	118,262
Total inversiones de capital	60,143	1,144,110	46,509	864,517	35,237	624,391

Nuestras inversiones de capital aumentaron año contra año conforme expandimos nuestro portafolio operativo. La principal variación de 2025 respecto a 2024 corresponde a la adquisición de Terrafina el 6 de agosto de 2024.

Respecto a las variaciones de los Otros Resultados Integrales:

La siguiente tabla presenta los montos reconocidos en ORI por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

en millones de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre			
	2025	2024	2023	Total
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(18,238.0)	19,587.8	(8,712.9)	(7,363.1)
Utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio	0.9	0.9	0.9	2.7
Resultado integral total	(18,237.1)	19,588.7	(8,712.0)	(7,360.4)

Los estados financieros de FIBRAPL se preparan en dólares estadounidenses, la moneda del ambiente económico primario en el cual opera, y subsecuentemente se convierten a pesos mexicanos para efectos de presentación.

La pérdida por conversión de moneda funcional a reporte fue por \$18,238.0 millones de pesos mexicanos por FIBRAPL durante el año terminado en 2025.

La ganancia por conversión de moneda funcional a reporte fue por \$19,587.8 millones de pesos mexicanos por FIBRAPL durante el año terminado en 2024, mientras que para 2023 se determinó una pérdida por conversión de \$8,712.0 millones de pesos mexicanos, la variación se debe principalmente a la fluctuación en el tipo de cambio de cierre de cada uno de esos años.

En términos de nuestro balance, el 100% de nuestra deuda a largo plazo permanece en dólares estadounidenses, el costo de deuda promedio ponderado de 5.1% al cierre de 2025 en comparación con 4.0% al cierre de 2024 y 4.0% para el cierre de 2023 y el vencimiento de la deuda pasó a 4.9 años promedio en comparación con 6.5 años promedio en 2024 y de 7.5 años en 2023.

Las variaciones se encuentran al inicio de la sección “Resultados de la operación de fideicomiso”.

La siguiente tabla contiene un resumen de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Operativo que estaban administradas por FIBRA Prologis al final de cada uno de los años indicados.

Al 31 de diciembre	No. de propiedades	Pies cuadrados en miles	Índice de ocupación al final del año
2025	350 + un patio intermodal	65,901	97%
2024	345 + un patio intermodal	65,523	98%
2023	235 + un patio intermodal	46,808	99%
2022	226 + un patio intermodal	43,553	99%
2021	224 + un patio intermodal	42,634	98%
2020	205 + un patio intermodal	40,211	97%
2019	191 + un patio intermodal	34,898	98%
2018	200 + un patio intermodal	36,000	97%
2017	196 + un patio intermodal	34,600	97%
2016	194 + un patio intermodal	34,170	97%
2015	188 + un patio intermodal	32,396	96%
2014	184	31,530	96%

Factores que influyen en nuestros resultados de operación

Referirse a la sección Resumen de la Administración.

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Nuestra capacidad para volver a arrendar los inmuebles cuyos contratos se encuentran por vencer que está influenciada por la situación económica y la competencia en los mercados donde operamos afectarán nuestros resultados de operación. Al 31 de diciembre de 2025, los Contratos de Arrendamiento que vencerán en 2026 representan el 21.2% (veintiuno punto dos por ciento) de nuestra ABR total; y los Contratos de Arrendamiento que vencerán en el 2027 representan el 12.8% (doce punto ocho por ciento) de nuestra ABR total.

Situación del mercado

Los cambios positivos o negativos en la situación de los mercados donde operamos afectan nuestro desempeño en general. Las futuras desaceleraciones económicas o regionales que afecten a dichos mercados, o las desaceleraciones en los mercados inmobiliarios que afecten tanto nuestra capacidad para renovar nuestros contratos o re-arrendar nuestros inmuebles industriales, así como la capacidad de nuestros clientes para satisfacer sus obligaciones contractuales, como es el caso de los incumplimientos en el pago de rentas o la quiebras de dichos clientes, pueden afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener o incrementar los precios de las rentas de nuestras propiedades y pueden afectar en valor de las mismas.

Efecto de las fluctuaciones cambiarias

Nuestra información financiera está expresada en Pesos. Sin embargo, en virtud de que la mayor parte de las operaciones celebradas dentro del curso habitual del negocio de nuestro fideicomiso incluyendo los Contratos de Arrendamiento, los contratos de crédito y las inversiones en propiedades están denominadas en Dólares, nuestra moneda funcional es el Dólar. Los gastos denominados en Pesos se convierten a Dólares al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración de la operación correspondiente (que puede ser un tipo de cambio

promedio para el período). Posteriormente, las partidas de ingresos y gastos se convierten de Dólares a Pesos al tipo de cambio promedio del período respectivo. Como resultado de ello, las fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar afectan nuestros resultados de operación.

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y el tipo de cambio promedio de los años son los siguientes:

tipo de cambio	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Dólares estadounidenses vs pesos mexicanos	17.9528	20.5103	16.8935
Tipo de cambio promedio	19.2175	18.2136	17.6585

Como se mencionó anteriormente, la moneda funcional es el dólar estadounidense por lo que el riesgo cambiario está representado por pesos mexicanos. La administración de FIBRAPL considera que el riesgo de la exposición en moneda extranjera disminuye, ya que la mayoría de sus transacciones son realizadas en dólares estadounidenses incluyendo el 78.5%, 76.1% y 67.1% de los contratos de arrendamiento y 100% de su deuda por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Históricamente, las operaciones de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial se han financiado con recursos generados a nivel interno, aportaciones de capital y préstamos bancarios.

Nuestras necesidades de liquidez a corto plazo estarán relacionadas principalmente con el servicio de nuestra deuda, el pago de Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs y ciertos gastos de operación y otros gastos imputables directamente a nuestras propiedades, incluyendo las inversiones de capital en mejoras, las comisiones por arrendamiento, los honorarios pagaderos de conformidad con nuestro Contrato de Administración, los gastos administrativos y generales, los impuestos y cualesquiera inversiones de capital previstas o imprevistas. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a corto plazo con el efectivo generado por nuestras operaciones, con una porción de los recursos que recibimos como resultado de la oferta global y con disposiciones a cuenta de nuestro Crédito Revolvente.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo están relacionadas principalmente con la adquisición, renovación y ampliación de propiedades, el pago de nuestra deuda a su vencimiento y otras inversiones de capital no recurrentes que nos veamos en la necesidad de efectuar periódicamente. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de varias fuentes de capital, incluyendo el efectivo generado por nuestras operaciones, disposiciones a cuenta de nuestro Crédito Revolvente, la contratación de deuda adicional y la Emisión de valores de deuda y capital.

Inversiones de capital

Los gastos que ocasionan un aumento en el valor de las propiedades para fines de inversión o en los flujos de efectivo futuros, se reconocen como inversiones de capital.

Durante el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, llevamos a cabo inversiones de capital por un monto agregado de USD\$67.2, (Ps. 1,221.9 millones), USD\$284.5, (Ps. 5,461.0 millones) y USD\$335.2, (Ps. 5,868.5 millones) respectivamente.

Operaciones no reflejadas en el balance

A la fecha de este Reporte Anual no existía ninguna operación relacionada con las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Actual que no esté registrada en el balance general de las mismas.

Riesgo de Liquidez

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el pasivo circulante de FIBRAPL consolidado excede al activo circulante en \$5,242.2 y \$8,025.0 millones de pesos mexicanos, respectivamente. La administración asegura, mediante 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. Para hacer frente a estos requerimientos de pago, FIBRAPL consolidado cuenta con una disponibilidad de \$600.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,771.7 millones de pesos mexicanos) y \$358.8 millones de dólares estadounidenses (\$7,359.1 millones de pesos mexicanos) de líneas de crédito aprobadas y no utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, 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 2026 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,793.4 millones de pesos mexicanos), puede renovarse automáticamente hasta por 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar este pagaré fue otorgado el 17 de diciembre de 2025.

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

Mientras que los objetivos de negocio de FIBRAPL consisten principalmente en la adquisición de activos inmobiliarios y los ingresos de su operación, habrá momentos en los que la disposición de algunas propiedades puede ser apropiada o deseable. La capacidad de FIBRAPL de disponer de sus propiedades en condiciones favorables depende de factores que están más allá del control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda y la disponibilidad de financiamiento. Además, ciertos gastos de capital para corregir defectos o hacer mejoras antes de la venta de una propiedad, y no se puede garantizar que se tengan los fondos disponibles para hacer este tipo de gastos de capital. Debido a estas limitaciones y las inciertas condiciones del

mercado, no se puede garantizar que FIBRAPL sea capaz de vender sus propiedades en el futuro o darse cuenta de la apreciación potencial de la venta de dichas propiedades.

La siguiente tabla detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, de los pasivos financieros de acuerdo a la fecha de vencimiento. La tabla incluye tanto principal como intereses devengados y por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés spot al final de la fecha de reporte las cuales fueron usadas en la estimación de intereses futuros.

en miles de pesos mexicanos	Menos de un año		De 1 a 5 años		Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2025						
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$	547,313	\$	-	\$	547,313
Depósitos en garantía		-		-	932,145	932,145
Cuentas por pagar a partes relacionadas		33,995		-	-	33,995
Principal de la deuda		7,855,930		22,746,198	13,374,836	43,976,964
Intereses		2,029,977		5,626,713	2,281,083	9,937,773
Al 31 de diciembre de 2024						
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$	852,997	\$	-	\$	852,997
Depósitos en garantía		-		-	980,619	980,619
Cuentas por pagar a partes relacionadas		17,746		-	-	17,746
Principal de la deuda		10,647,257		27,513,797	8,101,569	46,262,623
Intereses		1,774,136		5,033,771	609,429	7,417,336
Al 31 de diciembre de 2023						
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$	166,482	\$	-	\$	166,482
Depósitos en garantía		49,451		-	-	49,451
Cuentas por pagar a partes relacionadas		15,877		-	-	15,877
Principal de la deuda		74,702		6,628,537	8,784,620	15,487,859
Intereses		737,216		2,395,820	861,974	3,995,010

Riesgo Financiero

En el curso normal del negocio, FIBRAPL entra en acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de capitales o de deuda y evitar que FIBRAPL obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para FIBRAPL.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de FIBRAPL también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que FIBRAPL obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que FIBRAPL proporcione una garantía colateral al pago de sus préstamos.

Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control de FIBRAPL. El riesgo de tasa de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, FIBRAPL puede contratar en el futuro líneas de crédito o préstamos con tasas de interés variable. En la medida que FIBRAPL contrate endeudamiento a tasas variables, FIBRAPL estará expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL no ha contratado instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable no cubierta

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, FIBRAPL tiene un saldo pendiente de \$642.0 millones de dólares estadounidenses (\$11,525.7 millones de pesos mexicanos) y \$843.2 millones de dólares estadounidenses (\$17,294.3 millones de pesos mexicanos), respectivamente, de deuda con tasas de interés variable que pudiera aumentar o disminuir el gasto de interés anual. Al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL no tiene saldo pendiente de deuda a tasa variable que que pueda aumentar o disminuir el gasto de interés anual

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, una variación de +/- 0.5% en las tasas de interés para la parte de tasa variable de la deuda total aumentaría o disminuiría el gasto de interés anual, respectivamente, de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Efecto de utilidad o pérdida	
% Variación	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
0.5% aumento	\$ 57,628	\$ 86,471
0.5% disminución	\$ (57,628)	\$ (86,471)

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, FIBRAPL no tiene saldo pendiente de deuda a tasa con tasas de interés variable sin cobertura a través de la Línea de Crédito.

Riesgo Cambiario

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, la moneda funcional de FIBRAPL, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de FIBRAPL, incluyendo 78.5%, 76.8% y 67.1% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 100% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, están denominadas en dólares estadounidenses.

El resumen de información cuantitativa sobre la exposición de FIBRAPL al riesgo cambiario tal como se reporta a la administración de FIBRAPL, denominada en pesos mexicanos, es como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 251,173	\$ 539,407	\$ 356,452
Cuentas por cobrar	59,364	36,650	33,366
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	661,302	90,033	678,406
	971,839	666,090	1,068,224
Pasivos			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	34,235	253,971	141,494
Rentas diferidas	19,085	40,809	37,790
Depósitos en garantía	37,453	146,501	89,098
	90,773	441,281	268,382
Exposición neta del estado de posición financiera consolidado	\$ 881,066	\$ 224,809	\$ 799,842

Riesgo de crédito

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

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

Inflación

La mayoría de los arrendamientos de FIBRAPL contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas).

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento “triple N”, lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con

sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 97.0%, 98.3% y 99.8%, respectivamente.

Políticas contables de tesorería

A. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

B. Moneda extranjera

Transacciones y saldos

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

Conversión a la moneda de presentación

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

Control Interno del fideicomiso:

Los controles internos de Prologis Inc. para la generación de la información financiera son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros de FIBRA Prologis por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. El objetivo de dichos controles es contribuir a que se registren fielmente, bajo las Normas de Contabilidad NIIF, las transacciones realizadas, así como proporcionar una seguridad razonable en relación con la prevención o detección de errores que pudieran tener un impacto material en los

estados financieros anuales. Dichos controles están basados en los criterios y políticas delineados por la Dirección de Prologis Inc., correspondiendo a la Dirección la responsabilidad de mantenerlos efectivos.

Dadas las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno, pueden producirse errores, irregularidades o fraudes que pueden no ser detectados. Igualmente, la proyección a períodos futuros de la evaluación del control interno está sujeta a riesgos, tales como que dichos controles internos resulten inadecuados a consecuencia de cambios futuros en las condiciones aplicables, o que se pueda reducir en el futuro el nivel de cumplimiento de las políticas o procedimientos establecidos.

El Comité de Auditoría de FIBRA Prologis consideró que, al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cuenta con controles internos adecuados sobre la generación de la información financiera contenida en los estados financieros preparados conforme a las Normas y Procedimientos adoptados por FIBRA Prologis, con base en los criterios y políticas definidos por la Dirección de Prologis.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

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

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

i. Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

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

ii. Valor razonable de los pasivos financieros

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

iii. Método de adquisición de activos

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

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

La adquisición de propiedades realizadas durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 por FIBRAPL consolidado, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

Adquisición

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

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

Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

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

ii. Clasificación y medición subsecuente

Activos financieros

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

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

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

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es conservar activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales dan lugar en fechas especificadas a flujos de efectivos que son Solo Pagos de Principal e Intereses (SPPI) sobre el monto principal pendiente.

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

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

Activos financieros - Medición subsecuente y ganancias y pérdidas

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

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

El cálculo de la pérdida crediticia esperada de la provisión para cuentas por cobrar comerciales incobrables al 31 de diciembre de 2025 y 2024, determinó la reserva de cuentas por cobrar reconocida por FIBRAPL consolidado.

Pasivos financieros - Clasificación, medición subsecuente y ganancias y pérdidas

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

- iii. Desreconocimiento

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

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

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

NA

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

NA

Resultados de la operación de la administración interna:

NA

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

NA

[431000-NBIS3] Personas responsables

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Estados Financieros (Dictaminados)



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

**Estados Financieros
Consolidados al 31 de
diciembre de 2025 y 2024
y por los años terminados
en esas fechas**



Contenido

Página

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



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable 1721

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fideicomiso”), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a auditorías de los estados financieros consolidados de entidades de interés público en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

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



Valuación de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión (\$167,694,791)

Ver nota 8 de los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión representan el 95.82% de los activos totales en el estado consolidados de situación financiera que incluyen inversión en naves industriales.

Las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos realizados por valuadores externos contratados por el Fideicomiso.

El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Obtuvimos un entendimiento del proceso de negocio relativo a las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión, especialmente del proceso de valuación, así como de los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación de los controles relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.
- Evaluamos el conocimiento, capacidad, y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de estos, o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.
- Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de los cambios significativos en las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.
- Obtuvimos de los valuadores externos la totalidad de los avalúos de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos, por una muestra seleccionada, la razonabilidad del valor de mercado determinado por los valuadores externos, comparando dichos valores contra rangos de estimación determinados por nuestros especialistas en valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles seleccionados, lo cual incluye datos de mercado.

Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.



Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones



intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

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

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Rosal S. C.



Alejandro Ruiz (6 mar.. 2026 17:00:02 CST)

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 6 de marzo de 2026.



Estados consolidados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 2,052,962	\$ 2,283,274
Cuentas por cobrar	6	683,915	500,218
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	7	661,302	1,105,754
Pagos anticipados		58,125	25,945
Opciones de tipo de cambio		3,791	30,889
Activos disponibles para la venta	8	342,001	-
		3,802,096	3,946,080
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8 & 20	140,377,540	155,982,612
Otras propiedades de inversión	8 & 20	27,317,251	29,066,073
Inversiones a través del método de participación	9	3,433,186	3,623,727
Opciones de tipo de cambio		50,394	148,415
Otros activos		21,244	31,932
		171,199,615	188,852,759
Total activo		\$ 175,001,711	\$ 192,798,839
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 547,313	\$ 852,997
Rentas diferidas		54,604	74,738
Partes relacionadas	10	33,995	17,746
Porción circulante de la deuda	11	8,408,390	11,025,184
		9,044,302	11,970,665
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	11	35,525,101	35,397,332
Depósitos en garantía		932,145	980,619
		36,457,246	36,377,951
Total pasivo		45,501,548	48,348,616
Capital contable:			
Capital de los tenedores de CBFIs	12	68,508,671	67,172,474
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		60,913,163	72,803,187
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		129,421,834	139,975,661
Intereses minoritarios	13	78,329	4,474,562
Total de capital contable		129,500,163	144,450,223
Total de pasivo y capital contable		\$ 175,001,711	\$ 192,798,839

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



Estados consolidados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2025	2024
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos	20\$	11,341,342	\$ 7,544,994
Recuperación de gastos por arrendamientos	20	944,892	706,475
Otros ingresos por arrendamientos	20	173,276	180,758
		12,459,510	8,432,227
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento	20	(766,316)	(604,618)
Servicios públicos	20	(69,940)	(86,711)
Comisión por administración de propiedad	10 & 20	(325,352)	(186,103)
Impuesto predial	20	(285,673)	(174,772)
Gastos de operación no recuperables	20	(168,971)	(226,911)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	8	3,744,302	18,164,628
Comisión por administración de activos	10	(1,087,923)	(864,066)
Comisión por incentivos	10 & 12	-	(716,392)
Honorarios profesionales		(195,988)	(228,452)
Ingreso por intereses		61,885	338,830
Costos financieros	19	(2,240,686)	(1,285,425)
(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio		(118,586)	126,035
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio		(35,712)	(37,531)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		80,865	(114,449)
Otros gastos generales y administrativos, neto		6,859	(196,649)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		202,293	1,642,149
		(1,198,943)	15,549,563
Utilidad del ejercicio		\$ 11,260,567	\$ 23,981,790
Otra (pérdida) utilidad integral:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del ejercicio:</i>			
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(18,237,968)	19,587,802
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del ejercicio:</i>			
Utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio		917	913
Otra (pérdida) utilidad integral		(18,237,051)	19,588,715
Resultado integral total del ejercicio		\$ (6,976,484)	\$ 43,570,505
Utilidad del ejercicio atribuible a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		11,117,280	23,835,615
Intereses minoritarios		143,287	146,175
		\$ 11,260,567	\$ 23,981,790
Otros resultados integrales atribuibles a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		(6,771,352)	43,121,549
Intereses minoritarios	13	(205,132)	448,956
Resultado integral total del ejercicio		\$ (6,976,484)	\$ 43,570,505
Utilidad por CBFi	15\$	6.91	17.20

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



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre 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 consolidado	Intereses minoritarios	Total de capital contable
Saldo al 1 de enero de 2024		1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Devolución de capital	12	-	(1,083,701)	-	-	(1,083,701)	-	(1,083,701)
Dividendos	12	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	(2,665,445)	-	(2,665,445)
CBFIs emitidos	12	148,410,178	10,109,332	-	-	10,109,332	-	10,109,332
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	58,167,950	3,611,648	-	1,713,031	5,324,679	(5,324,679)	-
Intereses minoritarios en la adquisición de subsidiaria	4	217,092,999	13,694,227	-	-	13,694,227	9,350,285	23,044,512
Otra Utilidad integral:								
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	19,285,021	-	19,285,021	302,781	19,587,802
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	913	-	913	-	913
Utilidad del ejercicio		-	-	-	23,835,615	23,835,615	146,175	23,981,790
Resultado integral total del ejercicio		-	-	19,285,934	23,835,615	43,121,549	448,956	43,570,505
Saldos al 31 de diciembre de 2024		1,605,627,494	\$ 67,172,474	\$ 15,603,876	\$ 57,199,311	\$ 139,975,661	\$ 4,474,562	\$ 144,450,223
Saldo al 1 de enero de 2025		1,605,627,494	\$ 67,172,474	\$ 15,603,876	\$ 57,199,311	\$ 139,975,661	\$ 4,474,562	\$ 144,450,223
Devolución de capital	12	-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Dividendos	12	35,226,902	2,587,893	-	(5,996,688)	(3,408,795)	-	(3,408,795)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	-	(93,693)	-	878,016	784,323	(4,191,101)	(3,406,778)
Otra Utilidad integral:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(17,889,549)	-	(17,889,549)	(348,419)	(18,237,968)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	917	-	917	-	917
Utilidad del ejercicio		-	-	-	11,117,280	11,117,280	143,287	11,260,567
Resultado integral total del ejercicio		-	-	(17,888,632)	11,117,280	(6,771,352)	(205,132)	(6,976,484)
Saldos al 31 de diciembre de 2025		1,640,854,396	\$ 68,508,671	\$ (2,284,756)	\$ 63,197,919	\$ 129,421,834	\$ 78,329	\$ 129,500,163

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



Estados consolidados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2025	2024
Actividades de operación:			
Utilidad del ejercicio		\$ 11,260,567	\$ 23,981,790
Ajustes por:			
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	8 & 20	(3,744,302)	(18,164,628)
Reserva para cuentas incobrables		56,737	6,690
Costos financieros	19	2,240,686	1,285,425
Ingresos por intereses		(61,885)	(338,830)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio		35,712	37,531
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio		118,586	(126,035)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta		(83,806)	117,705
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		(294,769)	(56,339)
Cuenta por cobrar de seguros		(160,428)	-
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		(202,293)	(1,642,149)
Comisión por incentivos	10 & 12	-	716,392
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(246,079)	(378,523)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		306,562	(282,099)
Pagos anticipados		(35,403)	(20,408)
Otros activos		6,714	(20,326)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		(202,219)	650,874
Cuentas por pagar a partes relacionadas		18,473	(1,538)
Depósitos en garantía		73,804	521,249
Rentas diferidas		(10,808)	14,706
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación		9,075,849	6,301,487
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	8	(1,221,933)	(5,454,474)
Ingreso por la enajenación de propiedades de inversión	8	175,243	-
Pago anticipado por la enajenación de activos disponibles para la venta		2,889	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	8	(1,144,108)	(864,517)
Intereses cobrados		61,885	338,830
Distribuciones de capital en negocios en conjunto		350,543	5,337
Contribuciones de capital en negocios en conjunto		(231,657)	(200,472)
Efectivo pagado en la adquisición de TERRA, neto del efectivo adquirido	4	-	(11,279,567)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(2,007,138)	(17,454,863)
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	11	29,770,384	13,997,571
Pago de préstamos	11	(26,354,642)	(8,064,258)
Intereses pagados	11	(2,136,554)	(909,067)
Adquisición de opciones de tipo de cambio		(38,159)	-
Utilidad en adquisición de cobertura de tasa de interés		15,337	-
Dividendos pagados	12	(3,406,306)	(2,665,445)
Costos de emisión del programa de CBFIs		(2,489)	-
Devolución de capital	12	(1,158,003)	(1,083,701)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	(3,313,085)	-
Costos por adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	(93,693)	-
Ingresos provenientes de la oferta de derechos	12	-	9,660,000
Costos de emisión de la oferta de derechos	12	-	(267,059)
Flujos netos de efectivo (utilizados) obtenidos en actividades de financiamiento		(6,717,210)	10,668,041
Incremento (decremento) en efectivo y equivalentes de efectivo, neto		351,501	(485,335)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo		(581,813)	(554,206)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		2,283,274	3,322,815
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	5	\$ 2,052,962	\$ 2,283,274
Transacciones que no requirieron recursos:			
Dividendos en CBFIs	12	\$ 2,590,382	\$ 1,955,832
CBFIs emitidos, relacionados con la adquisición de TERRA	4	-	13,694,227
CBFIs emitidos, relacionados con la segunda oferta pública de la adquisición de TERRA	14	-	3,611,648
CBFIs emitidos, relacionados con la comisión por incentivos	10 & 12	-	716,392
Total de transacciones que no requirieron recursos		\$ 2,590,382	\$ 19,978,099

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



Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas
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 Fiduciaria y subsidiarias o FIBRA Prologis ("FIBRAPL" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución).

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces bajo leyes mexicanas (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o FIBRA) con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. El propósito principal de FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

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

Adquisición de Terrafina – El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora y comenzó a consolidar CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 o FIBRA TERRAFINA ("TERRA"). TERRA es un fideicomiso mexicano constituido conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) autorizado por las leyes mexicanas con domicilio en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C. P. 11570. TERRA es un fideicomiso con un portafolio industrial creado principalmente para adquirir, desarrollar, arrendar y administrar inmuebles en México, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado con los respectivos inmuebles relacionados arrendados. Ver nota 4.



Los resultados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, incluyen la consolidación de TERRA, mientras que las cifras comparativas para el año terminado al 31 de diciembre de 2024, solo incluyen la actividad de TERRA durante 148 días. Por lo tanto, la información financiera presentada no es directamente comparable.

Ver notas 4 y 14 para más información sobre TERRA.

Reemplazo de fiduciario de TERRA - El 11 de julio de 2025, la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de TERRA aprobó la remoción y sustitución de CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (“CI Banco”) 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 CI Banco como fiduciario saliente. El 5 de agosto de 2025, TERRA completó la sustitución del fiduciario a 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 el número de referencia del Fideicomiso, no afectó al nombre legal ni a la estructura de TERRA.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera** – Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (en lo sucesivo NIIF o NIC) emitidas por el Consejo de normas internacionales de contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).
- b. **Moneda funcional y de informe** – Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, la moneda local en México. La moneda funcional de FIBRAPL consolidado es el dólar estadounidense.
- c. **Principio contable de empresa en funcionamiento** – Los estados financieros consolidados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, han sido preparados con base en el principio contable de empresa en funcionamiento, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la nota 11. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL consolidado tendrá recursos suficientes para continuar como empresa en funcionamiento y tiene la capacidad de realizar sus activos a sus valores reconocidos y de liquidar o refinanciar sus pasivos en el curso normal de sus operaciones.
- d. **Juicios y estimaciones contables críticos** – La preparación de los estados financieros consolidados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros consolidados abordan áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son significativas para los estados financieros consolidados.

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



i. Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

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

ii. Valor razonable de los pasivos financieros

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

iii. Método de adquisición de activos

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

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

La adquisición de propiedades realizadas durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 por FIBRAPL consolidado, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

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



3. Políticas contables materiales

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

a. Bases de consolidación

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

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por FIBRAPL consolidado. FIBRAPL consolidado controla una entidad cuando está expuesta a, o tiene derecho a, rendimientos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan en su totalidad a partir de la fecha en que se transfiere el control al Fideicomiso. Se desconsolidan a partir de la fecha en que cesa el control. Estos estados financieros consolidados incluyen los activos netos y resultados de TERRA (y sus subsidiarias) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, y por el período a partir del 6 de agosto de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, FIBRAPL consolidado tenía participación en las siguientes entidades:

Fideicomiso	Fiduciario	País	Participación al 31 de diciembre de 2025	Participación al 31 de diciembre de 2024	Actividad principal
F/2609	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3186	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3230	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3231	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3233	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3235	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3236	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/4582	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/4583	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6327 (antes F/128)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽¹⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6328 (antes F/129)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽¹⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6334 (antes F/666)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽¹⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6335 (antes F/824)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽¹⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6336 (antes F/2989)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽¹⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6337 (antes F/2996)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽¹⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6338 (antes F/3275)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽¹⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6339 (antes F/3276)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽¹⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6340 (antes F/3277)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽¹⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/1411	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero ⁽²⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/1412	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero ⁽²⁾	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3459	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽³⁾	México	0.00 %	89.88 %	Bienes raíces
F/2991	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple ⁽³⁾	México	0.00 %	89.88 %	Bienes raíces
-	TF Administradora, S. R. L. de C. V. (Entidad)	México	99.82 %	89.88 %	Servicios administrativos

⁽¹⁾ El 5 de agosto de 2025, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver sustituyó a CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario y, por lo tanto, el número del fideicomiso cambió.

⁽²⁾ Fideicomisos sin operaciones.

⁽³⁾ Fideicomisos liquidados el 29 de agosto de 2025.

ii. Intereses minoritarios

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



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

iii. Transacciones eliminadas en la consolidación

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

b. Moneda extranjera

Transacciones y saldos

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

Conversión a la moneda de presentación

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

c. Adquisición

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

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



d. Ingresos por arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

e. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL consolidado incluyen:

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

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

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



f. Impuesto sobre la renta y otros impuestos

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

FIBRAPL consolidado es un grupo de fideicomisos sujetos al Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al realizar actividades específicas dentro de México, a una tasa del 16% para todo el país, con excepción de la región fronteriza norte, que por decreto presidencial, la tasa es del 8% desde inicios de 2019. El 31 de diciembre de 2020, el “Decreto por el que se modifica el diverso de estímulos fiscales región fronteriza norte”, extendió esta tasa para la región fronteriza norte hasta el 31 de diciembre de 2026.

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

h. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos por cobrar corresponden principalmente al IVA pagado en relación con la compra de propiedades de inversión que serán solicitados en devolución por FIBRAPL consolidado. Adicionalmente, FIBRAPL consolidado presenta pagos de impuestos retenidos ante las autoridades fiscales mexicanas como resultado de los intereses pagados a acreedores extranjeros. Los pagos de impuestos retenidos se reconocen como un gasto, a menos que se espere que sean reembolsados a FIBRAPL consolidado por el acreedor extranjero. Si FIBRAPL consolidado espera ser reembolsado, el monto se registra como otras cuentas por cobrar.

i. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y posteriormente, se amortizan contra los resultados durante el período en que se obtienen los beneficios o servicios. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pagos anticipados se integran principalmente por seguros pagados por anticipado y otros gastos pagados por anticipado atribuibles a las propiedades de inversión.

j. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

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



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

Las propiedades de inversión que se consideran activos inmobiliarios no estratégicos y que FIBRAPL consolidado no pretende operar a largo plazo se presentan como Otras propiedades de inversión.

k. Disposición de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

l. Inversiones a través del método de participación

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

Al 31 de diciembre de 2025, y 2024, la participación consolidada de FIBRAPL en TERRA también incluye los siguientes tres negocios en conjunto:

Fideicomiso	Negocio en conjunto	País	Participación al 31 de diciembre de 2025	Participación al 31 de diciembre de 2024	Actividad principal
F/2717	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	México	50.00 %	50.00 %	Bienes raíces
F/3485	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	México	50.00 %	50.00 %	Bienes raíces
6271 (antes F/3927)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ⁽²⁾	México	50.00 %	50.00 %	Bienes raíces

⁽¹⁾ Contiene el Fideicomiso de garantía F/5456 con 100% de participación.

⁽²⁾ Contiene el Fideicomiso de garantía F/4090 con 100% de participación. El 20 de agosto de 2025, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver sustituyó a CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario y, por lo tanto, el número del fideicomiso cambió.

m. Otros activos

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

n. Información financiera por segmentos

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



o. Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

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

ii. Clasificación y medición subsecuente

Activos financieros

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

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

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

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es conservar activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales dan lugar en fechas especificadas a flujos de efectivos que son Solo Pagos de Principal e Intereses (SPPI) sobre el monto principal pendiente.

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

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

Activos financieros - Medición subsecuente y ganancias y pérdidas

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

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



El cálculo de la pérdida crediticia esperada de la provisión para cuentas por cobrar comerciales incobrables al 31 de diciembre de 2025 y 2024, determinó la reserva de cuentas por cobrar reconocida por FIBRAPL consolidado.

Pasivos financieros - Clasificación, medición subsecuente y ganancias y pérdidas

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

iii. Desreconocimiento

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

p. Distribuciones

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



q. Depósitos en garantía

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

r. Utilidad por CBFi

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

s. Capital contribuido

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

t. Medición del valor razonable

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

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

u. Nuevos requerimientos actualmente en vigor: Los cambios a las normas contables, efectivas para los períodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2025, no tuvieron un impacto material para los estados financieros consolidados de FIBRAPL.

v. Próximos requerimientos: Los cambios recientes de las normas contables relevantes para FIBRAPL consolidado y efectivas para los períodos anuales que comiencen en, o a partir del 1 de enero de 2026, y que se permite la aplicación anticipada, pero que FIBRAPL consolidado no las ha adoptado anticipadamente, se enlistan a continuación:

Fecha efectiva	Nuevas normas o modificaciones
1 de enero de 2026	Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11
1 de enero de 2027	NIIF 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros Consolidados ⁽¹⁾



(1) NIIF 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 ("MPMs", 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 consolidados.

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".

La Administración estima que la adopción de las normas y modificaciones a las normas antes mencionadas no tendrán impacto en los estados financieros consolidados, excepto por la NIIF 18, como se explicó anteriormente.

4. Adquisición de TERRA

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL completó y liquidó con éxito su oferta pública de adquisición, lanzada el 13 de febrero de 2024, la cual consistió en (i) la adquisición por parte de FIBRAPL de 606,417,404 CBFIs de TERRA (factor de intercambio de 0.63x por cada CBFI en circulación); (ii) la emisión por parte de FIBRAPL de 217,092,999 CBFIs a cambio de los CBFIs de TERRA que acudieron a la oferta; y (iii) el pago por parte de FIBRAPL de \$11,782,140.3 miles de pesos mexicanos a los tenedores de CBFIs de TERRA que eligieron ejercer su opción de pago en efectivo (33.3% del monto total de la oferta); lo anterior representando el 77.13% del total de CBFIs de TERRA en circulación y sus respectivos derechos de voto.

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

El portafolio adquirido por FIBRAPL fue administrado inmobiliariamente por PLA Administradora Industrial, S. R. L. de C. V., afiliada de PGIM Real Estate, bajo contrato de administración hasta el 31 de diciembre de 2024. La comisión por administración de activos para este portafolio es equivalente al 0.50% del valor actual del estimado del mismo.



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

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL adquirió un total de 58,167,850 CBFIs adicionales en TERRA, aumentando su participación al 89.88%, mediante un factor de intercambio de 0.58x por cada CBFI de TERRA

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 \$36.4 pesos mexicanos (\$1.8 de dólares estadounidenses) por CBFI, aumentando la participación de FIBRAPL al 90.01%.

El 14 de noviembre de 2025, FIBRAPL adquirió un total de 77,093,907 CBFIs adicionales de TERRA a un precio de \$42.5 pesos mexicanos por CBFI (equivalente a \$2.3 dólares estadounidenses por CBFI), por un monto total de \$3,276.5 millones de pesos mexicanos (equivalente a \$179.2 millones de dólares estadounidenses), aumentando la participación al 99.82%.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la participación de FIBRAPL en TERRA era del 99.82% y 89.88%, respectivamente. Ver nota 14.

a. Contraprestación transferida

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

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

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

b. Asignación del precio de compra

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

en miles de pesos mexicanos	Valor
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 502,573
Propiedades de inversión y Otras propiedades de inversión	54,169,899
Inversiones a través del método de participación	1,591,671
Otros activos	1,009,339
Deuda	(20,775,785)
Cuentas por pagar	(1,671,045)
Intereses minoritarios	(9,350,285)
Contraprestación transferida	\$ 25,476,367



c. Adquisición de propiedades inmobiliarias de TERRA

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 y desde la fecha de adquisición del 6 de agosto de 2024 hasta al 31 de diciembre de 2024:

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los activos inmobiliarios generaron \$5,116.2 millones de pesos mexicanos y \$1,806.3 millones de pesos mexicanos en ingresos, respectivamente, y \$2,250.7 y \$8,638.1 millones de pesos mexicanos en Utilidad, respectivamente, incluyendo la (pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo	\$ 1,883,039	\$ 1,835,726
Equivalentes de efectivo	169,923	447,548
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,052,962	\$ 2,283,274

El saldo del efectivo restringido al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, fue de \$5.0 millones de pesos mexicanos en cada período, equivalente a \$278.5 mil y \$243.8 mil dólares estadounidenses, respectivamente, con base en los tipos de cambio vigentes en cada fecha de reporte y se incluye en Otros activos en el estado financiero consolidado de situación financiera.

El efectivo restringido representa principalmente reserva para recompra de CBFIs en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Ver nota 12.

6. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	2025	Al 31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar	\$ 765,209	\$ 558,057
Reserva para cuentas incobrables	(81,294)	(57,839)
Cuentas por cobrar	\$ 683,915	\$ 500,218



Un resumen de la exposición de FIBRAPL consolidado al riesgo crediticio para cuentas por cobrar es el siguiente:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Corriente	\$ 601,382	\$ 520,137
Desde 91 a 120 días	69,657	12,626
Desde 121 a 150 días	13,145	18,861
Más de 150 días	81,025	6,433
Total	\$ 765,209	\$ 558,057

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

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo inicial	\$ (57,839)	\$ (3,865)
Incremento a la reserva	(56,737)	(6,690)
Aplicaciones de la reserva durante el año	33,282	7,522
Saldo adquirido de TERRA	-	(54,806)
Reserva para cuentas incobrables	\$ (81,294)	\$ (57,839)

7. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Impuesto al valor agregado	\$ 655,960	\$ 1,097,433
Otras cuentas por cobrar	5,342	8,321
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	\$ 661,302	\$ 1,105,754

8. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo inicial	\$ 185,048,685	\$ 83,465,464
Efecto por conversión de moneda funcional ⁽¹⁾	(23,285,819)	22,863,975
Adquisición de propiedades inmobiliarias de TERRA	-	54,169,899
Adquisiciones ⁽²⁾	1,221,933	5,454,474
Disposiciones ⁽³⁾	(174,853)	-
Activos disponibles para la venta ⁽⁴⁾	(342,001)	-
Cuenta por cobrar de seguros	160,428	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	1,144,108	864,517
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	178,008	65,728
Ganancia por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión ⁽⁵⁾	3,744,302	18,164,628
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	\$ 167,694,791	\$ 185,048,685
Menos: Otras propiedades de inversión ⁽⁶⁾	\$ (27,317,251)	\$ (29,066,073)
Propiedades de inversión	\$ 140,377,540	\$ 155,982,612



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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	6 de agosto de 2024	31 de diciembre de 2023
Tipo de cambio	17.9528	20.5103	19.3905	16.8935

- (2) Las adquisiciones en propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, excluyendo la adquisición de TERRA, fueron como sigue:

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de adquisición pagados	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Centro Industrial Juárez #1	8 dic 2025	Ciudad Juárez	214,195	\$ 436.7	\$ 24.0
Park Apodaca East, Building #16	8 dic 2025	Monterrey	161,619	373.9	20.6
Park Toluca III, Building #1	8 dic 2025	Ciudad de México	163,687	411.3	22.6
Adquisiciones			539,501	\$ 1,221.9	\$ 67.2

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	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 Edificio #1	23 sep 2024	Ciudad de México	324,134	710.4	36.7
El Puente Edificio #2	23 sep 2024	Ciudad de México	197,968	431.7	22.3
El Puente Edificio #3	23 sep 2024	Ciudad de México	145,800	382.2	19.7
El Puente Edificio #4	23 sep 2024	Ciudad de México	104,628	255.9	13.2
El Puente Edificio #5	23 sep 2024	Ciudad de México	224,755	561.7	29.0
El Puente Edificio #6	23 sep 2024	Ciudad de México	131,665	338.4	17.5
El Puente Edificio #7	23 sep 2024	Ciudad de México	233,417	554.1	28.6
El Puente Edificio #8	23 sep 2024	Ciudad de México	153,359	391.6	20.2
El Florido Edificio #3	9 oct 2024	Tijuana	410,682	1,246.1	64.4
Adquisiciones			2,250,790	\$ 5,454.5	\$ 284.2

- (3) Las disposiciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron como sigue:

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	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 Potosi 5 & 24	24 mar 2025	Otros mercados	74,357	75.5	3.8
Disposiciones			127,920	\$ 174.9	\$ 8.7

La ganancia neta por estas disposiciones al 31 de diciembre de 2025 fue de \$35.8 millones de pesos mexicanos (\$1.8 millones de dólares).

- (4) Al 31 de diciembre de 2025, dos propiedades localizadas en Ciudad Juárez fueron clasificadas como activos disponibles para la venta con un área arrendable de 0.4 millones de pies cuadrados y un valor razonable de \$342.0 millones de pesos mexicanos (\$19.1 millones de dólares). El 15 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado recibió un anticipo de \$2,889.0 mil de pesos mexicanos (\$160.0 mil dólares) por la compra de estas propiedades.



- (5) Incluye la reducción del valor de una propiedad de inversión ubicada en Apodaca, Nuevo León, dañada por un incendio por \$204.1 millones de pesos mexicanos (\$10.0 millones de dólares).
- (6) Incluye la adquisición 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 muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos utilizados.

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Tasa de ocupación (sólo portfolio operativo)	97.0%	98.3%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00%; Promedio ponderado 9.23%	Del 8.00% al 13.00%; Promedio ponderado 9.54%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75%; Promedio ponderado 7.43%	Del 6.25% al 10.75%; Promedio ponderado 7.67%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

Análisis de Sensibilidad en las propiedades de inversión

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

Valuación %	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (6,442,809)	(3.80) %
0.25% disminución	\$ 7,030,708	4.14 %



9. Inversiones a través del método de participación

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

- Un contrato de negocio en conjunto con Controladora y Parques American Industries, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México ("American").
- Un contrato de negocio en conjunto con Avante Parques Industriales, S. A. de C. V. y Avante Naves Industriales, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México ("Avante").
- Un contrato de negocio en conjunto con Monarch Member, LLC para la inversión a través del Fideicomiso F/6271 (anteriormente conocido como Fideicomiso F/3927) en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México. FIBRAPL consolidado tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se hayan cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre las inversiones, y se paga hasta el momento de liquidación del mismo ("Monarch").

El 24 de enero de 2025, FIBRAPL consolidado aportó \$132.6 millones de pesos mexicanos (\$6.5 millones de dólares), y el 30 de septiembre de 2025, aportó \$99.1 millones de pesos mexicanos (\$5.4 millones de dólares) a Monarch para actividades de desarrollo.

El 3 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado recibió \$350.5 millones de pesos mexicanos (\$19.2 millones de dólares) de Avante como dividendos.

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

Estados de posición financiera en miles de pesos mexicanos

	Al 31 de diciembre de 2025			
	American	Avante	Monarch	Total
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 83,676	\$ 159,006	\$ 139,893	\$ 382,575
Otros activos	53,288	9,874	290,553	353,715
	136,964	168,880	430,446	736,290
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	\$ 808,325	\$ 2,944,260	\$ 6,126,263	\$ 9,878,848
Otros activos	-	-	1,504,418	1,504,418
	808,325	2,944,260	7,630,681	11,383,266
Total activo	\$ 945,289	\$ 3,113,140	\$ 8,061,127	\$ 12,119,556
Pasivo				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de la deuda	\$ 31,004	\$ 147,968	\$ 32,265	\$ 211,237
Otros pasivos	6,119	199,812	124,545	330,476
	37,123	347,780	156,810	541,713
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	\$ 870,113	\$ 674,614	\$ 3,026,637	\$ 4,571,364
Otros pasivos	8,763	40,816	90,528	140,107
	878,876	715,430	3,117,165	4,711,471
Total pasivo	\$ 915,999	\$ 1,063,210	\$ 3,273,975	\$ 5,253,184



Estados de posición financiera
en miles de pesos mexicanos

Activo

Activo circulante:

Efectivo y equivalentes de efectivo
Otros activos

Activo no circulante:

Propiedades de inversión
Otros activos

Total activo

Pasivo

Pasivo a corto plazo:

Porción circulante de la deuda
Otros pasivos

Pasivo a largo plazo:

Deuda
Otros pasivos

Total pasivo

Al 31 de diciembre de 2024				
American	Avante	Monarch	Total	
\$ 44,987	\$ 5,070	\$ 236,830	\$ 286,887	
66,786	25,782	251,554	344,122	
111,773	30,852	488,384	631,009	
\$ 1,906,637	\$ 1,724,300	\$ 8,044,130	\$ 11,675,067	
-	-	5,705	5,705	
1,906,637	1,724,300	8,049,835	11,680,772	
\$ 2,018,410	\$ 1,755,152	\$ 8,538,219	\$ 12,311,781	
\$ 8,800	\$ 205	\$ 233,694	\$ 242,699	
15,950	157,152	69,107	242,209	
24,750	157,357	302,801	484,908	
\$ 1,014,834	\$ 145,433	\$ 3,284,862	\$ 4,445,129	
10,011	46,632	77,647	134,290	
1,024,845	192,065	3,362,509	4,579,419	
\$ 1,049,595	\$ 349,422	\$ 3,665,310	\$ 5,064,327	

Estados de resultados integrales
en miles de pesos mexicanos

Ingresos:

Gastos de operación y otros ingresos y gastos:

Gastos de operación y otros ingresos y gastos, neto
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión

Total gastos de operación y otros ingresos y gastos:

Utilidad del período y otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025				
American	Avante	Monarch	Total	
\$ 121,621	\$ 140,944	\$ 293,099	\$ 555,664	
\$ 35,842	\$ (1,612)	\$ (307,695)	\$ (273,465)	
(58,819)	(61,586)	242,792	122,387	
(22,977)	(63,198)	(64,903)	(151,078)	
\$ 98,644	\$ 77,746	\$ 228,196	\$ 404,586	

Estados de resultados integrales
en miles de pesos mexicanos

Ingresos:

Gastos de operación y otros ingresos y gastos:

Gastos de operación y otros ingresos y gastos, neto
Utilidad por valuación de propiedades de inversión

Total gastos de operación y otros ingresos y gastos:

Utilidad del período y otros resultados integrales

Por el período del 6 de agosto de 2024 al 31 de diciembre de 2024				
American	Avante	Monarch	Total	
\$ 53,678	\$ 60,822	\$ 192,873	\$ 307,373	
\$ (15,711)	\$ (15,806)	\$ (99,043)	\$ (130,560)	
501,473	398,322	2,207,689	3,107,484	
485,762	382,516	2,108,646	2,976,924	
\$ 539,440	\$ 443,338	\$ 2,301,519	\$ 3,284,297	



10. Información de las partes relacionadas

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

a. Partes relacionadas

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

- i. **Comisión por administración de activos:** La comisión anual se determina en función del portafolio operativo de FIBRAPL consolidado, de conformidad con las tarifas aplicables. A partir del 1 de enero de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, la comisión anual es equivalente al 0.70% del valor de avalúo vigente hasta \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses; 0.60% sobre el importe incremental por encima de \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses hasta \$7,500.0 millones de dólares estadounidenses; y el 0.50% sobre el importe incremental por encima de \$7,500.0 millones de dólares estadounidenses. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, la comisión anual se calculó al 0.75% del valor de avalúo vigente hasta \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses, y 0.60% sobre el importe incremental por encima de \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses. Esta comisión se calcula de acuerdo con las políticas de valuación aprobadas por el Comité Técnico en cada Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más el costo de inversión de los activos que no hayan sido valuados, más el IVA correspondiente, pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con cualquier activo que haya sido poseído por menos de un trimestre completo.
- ii. **Comisión por administración de propiedades:** Comisión igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, pagadera mensualmente.
- iii. **Comisión por arrendamiento:** Comisión igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de arrendamiento respectivos; y (iii) 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los períodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada comisión por arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento correspondiente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.
- iv. **Comisión por desarrollo:** Honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión de terreno o nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- v. **Costo de mantenimiento:** Incluye los gastos de nómina de los empleados de mantenimiento más una tarifa del 1.5% incurrida en las propiedades de FIBRAPL consolidado a favor de Prologis.



- vi. **Comisión por incentivos:** Comisión anual equivalente al 10.0% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, pagadera anualmente en CBFIs, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeto a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el contrato de administración. La determinación de la comisión por incentivos está basada en un período de retorno acumulado. La determinación de la comisión por incentivos para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue del 5 de junio de 2024 al 4 de junio de 2025.

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

b. Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
Comisión por administración de propiedades	\$	33,995	\$	17,746
Cuentas por pagar partes relacionadas	\$	33,995	\$	17,746

c. 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 el año terminado el 31 de diciembre de			
	2025		2024	
Comisión por administración de activos	\$	1,087,923	\$	864,066
Comisión por administración de propiedades	\$	325,352	\$	186,103
Comisión por arrendamiento	\$	49,408	\$	36,159
Comisión por desarrollo	\$	26,694	\$	13,815
Costo de mantenimiento	\$	13,046	\$	8,689
Comisión por incentivos (ver nota 12)	\$	-	\$	716,392



11. Deuda

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

en miles	Referencia	Fecha vencimiento (1)	Tipo	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2025			Al 31 de diciembre de 2024		
				Dólares	Pesos	Tasa estadounidense	Dólares	Pesos	Tasa estadounidense	Dólares	Pesos
				estadounidenses	mexicanos		estadounidenses	mexicanos		estadounidenses	mexicanos
Metropolitan Life Insurance Company	a.	Diciembre de 2026	Deuda hipotecaria garantizada	\$ 62,857	\$ 1,128,466	5.17%	\$ 62,588	\$ 1,123,630	5.18%	\$ 64,706	\$ 1,327,139
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1era sección	b.	Febrero de 2026	Deuda hipotecaria garantizada	-	-	-	-	-	4.67%	102,674	2,105,874
Total garantizada				62,857	1,128,466		62,588	1,123,630		167,380	3,433,013
Notas senior 2029		Julio de 2029	Crédito senior	501,750	9,007,817	4.96%	500,000	8,976,400	4.96%	500,000	10,255,150
Bono verde	c.	Noviembre de 2032	Crédito senior	353,520	6,346,674	4.12%	375,000	6,732,300	4.12%	375,000	7,691,363
Bono verde		Abril de 2031	Crédito senior	65,995	1,184,800	3.73%	70,000	1,256,696	3.73%	70,000	1,435,721
Colocación privada (2)	d.	Julio de 2039	Crédito senior	269,739	4,842,575	3.48%	300,000	5,385,840	3.48%	300,000	6,153,090
Notas senior 2035	e.	Noviembre de 2035	Crédito senior	502,115	9,014,370	5.50%	500,000	8,976,400	-	-	-
Total crédito senior				1,693,119	30,396,236		1,745,000	31,327,636		1,245,000	25,535,324
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	f.	Septiembre de 2026	Línea de crédito	-	-	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921
Citibank N. A.	g.	Mayo de 2028	Línea de crédito	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479
Total línea de crédito				-	-		-	-		126,200	2,588,400
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	h.	Mayo de 2026	Préstamo a largo plazo	125,000	2,244,100	1 mes SOFR (3.69%) + 125 bps	125,000	2,244,100	-	-	-
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	i.	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	250,000	4,488,200	3 meses SOFR (3.65%) + 140 bps	250,000	4,488,200	-	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	f.	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	-	-	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060
Total préstamo a plazo				375,000	6,732,300		375,000	6,732,300		200,000	4,102,060
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	j.	Diciembre de 2027	Pagaré	267,000	4,793,398	1 mes SOFR (3.69%) + 130 bps	267,000	4,793,398	-	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	k.	Noviembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	l.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	m.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	n.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	o.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939	p.	Abril de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	100,000	2,051,030
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	q.	Marzo de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515
Total pagarés				267,000	4,793,398		267,000	4,793,398		517,000	10,603,826
Total no garantizada				2,335,119	41,921,934		2,387,000	42,853,334		2,088,200	42,829,610
Total				2,397,976	43,050,400		2,449,588	43,976,964		2,255,580	46,262,623
Intereses por pagar de la deuda							22,731	408,085		23,533	482,705
Prima (descuento), neta							(8,667)	(155,597)		(10,435)	(214,025)
Costo de financiamiento diferido							(16,484)	(295,961)		(5,304)	(108,787)
						Total de deuda	2,449,588	43,933,491		2,263,374	46,422,516
Menos: Porción circulante de la deuda							468,361	8,408,390		537,544	11,025,184
Deuda a largo plazo							\$ 1,978,807	\$ 35,525,101		\$ 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 los "Bonos" y las "Notas del USPP", respectivamente.
(2) Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos bajo este préstamo.



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

- a. Este préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por 14 propiedades valuadas en \$62.6 millones de dólares estadounidenses (\$1,123.6 millones de pesos mexicanos) al 31 de diciembre de 2024. Estas propiedades están ubicadas en los mercados de Guadalajara y Tijuana, y el prestamista tiene un derecho sobre sus ingresos por arrendamiento.
- b. Al 31 de diciembre de 2024, estos préstamos estaban garantizados por 17 propiedades valuadas en \$102.7 millones de dólares estadounidenses (\$2,106.4 millones de pesos mexicanos); dichas propiedades y sus flujos de efectivo están sujetos a un fideicomiso de garantía conforme a la legislación mexicana, en beneficio de los prestamistas. El 1 de diciembre de 2025, estos préstamos fueron pagados en su totalidad y se incurrió en una Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo de \$3.4 miles de dólares estadounidenses (\$62.2 miles de pesos mexicanos).
- c. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (los “Bonos”) son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL consolidado, y tienen vencimientos en pagos parciales como se detalla a continuación, con base en el tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025:
 - \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,244.1 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2028;
 - \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,244.1 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2030; y
 - \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,244.1 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2032.
- d. La colocación privada en Estados Unidos (“Notas del USPP”) tiene cinco tramos, utilizando el tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025 y consisten en:
 - \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,795.3 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie A del 3.19%, con vencimiento el 1 de julio de 2029;
 - \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,436.2 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie B del 3.49%, con vencimiento el 1 de julio de 2031;
 - \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,436.2 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie C del 3.64%, con vencimiento el 1 de julio de 2033;
 - \$25.0 millones de dólares estadounidenses (\$448.8 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie D del 3.79%, con vencimiento el 1 de julio de 2036; y
 - \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$269.3 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie E del 4.00%, con vencimiento el 1 de julio de 2039.



-
- e. El 26 de noviembre de 2025, FIBRAPL consolidado emitió Notas por \$500.0 millones de dólares estadounidenses (\$9,215.4 millones de pesos mexicanos) con un vencimiento a 10 años. Las Notas son obligaciones directas, no garantizadas y no subordinadas de FIBRAPL y categoría pari passu con el resto de su deuda existente y futura no garantizada y no subordinada. Los intereses son pagaderos semestralmente el 26 de mayo y el 26 de noviembre de cada año, a partir del 26 de mayo de 2026. Las Notas se ofrecieron únicamente a compradores institucionales calificados bajo la Regla 144A y a inversores no estadounidenses bajo la Regulación S. Las Notas no han sido ni serán registradas conforme a la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933 ni en el Registro Nacional de Valores de México mantenido por la CNBV, y no pueden ofrecerse públicamente en Estados Unidos ni en México. Los ingresos netos de estas Notas fueron de \$494.8 millones de dólares estadounidenses (\$9,118.7 millones de pesos mexicanos).
- f. La línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, consta de dos tramos: (i) un crédito a plazo por \$200.0 millones de dólares estadounidenses y (ii) un crédito revolving por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como líder organizador único y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Desempeño ("ICD") relacionado con la certificación de edificios ecológicos, (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos básicos relacionados con la consecución del ICD, y (3) pago del principal al vencimiento. El 8 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado optó por reducir la línea de crédito y el compromiso respectivo a \$100.0 millones de dólares estadounidenses, a partir del 10 de octubre de 2024. Posteriormente, el 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado renegoció esta línea de crédito, incluyendo una opción para aumentar aún más el compromiso hasta \$350.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación del prestamista. Al 31 de diciembre de 2025 no tiene saldo insoluto y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era \$31.2 millones de dólares estadounidenses (\$639.9 millones de pesos mexicanos).
- g. El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado reestructuró su línea de crédito revolving no garantizada, incrementando el compromiso total de \$400.0 millones de dólares estadounidenses a \$500.0 millones de dólares estadounidenses 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 31 de diciembre 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), pagado el 29 de mayo de 2025.
- h. El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de préstamo a plazo con un sindicato de trece bancos por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,820.0 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.
- i. 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 \$4,581.4 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.



-
- j. 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 \$5,018.5 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025. El 15 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado ejerció la opción de renovar este pagaré, con vencimiento en diciembre de 2026. Posteriormente, el 17 de diciembre de 2025, BBVA México concedió a FIBRAPL consolidado el derecho a renovar automáticamente este pagaré por un período de hasta 12 meses a partir de la fecha de vencimiento actual.
 - k. El 29 de agosto de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré por \$67.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,313.4 millones de pesos mexicanos) con BBVA México, S. A. ("Pagaré BBVA Agosto 2024"). El 1 de agosto de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
 - l. El 20 de diciembre de 2024, el Pagaré BBVA fue renovado y prorrogado al 19 de septiembre de 2025. El 31 de julio de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
 - m. El 3 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,532.7 millones de pesos mexicanos). El 31 de julio de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
 - n. El 3 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,532.7 millones de pesos mexicanos). El 31 de julio de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
 - o. El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,927.7 millones de pesos mexicanos). El 29 de mayo de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
 - p. El 9 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,953.3 millones de pesos mexicanos) con vencimiento el 7 de enero de 2025. El 7 de enero de 2025, este pagaré fue renovado para vencer el 7 de abril de 2025. El 3 de abril de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
 - q. El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses (\$963.9 millones de pesos mexicanos). El 19 de marzo de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.



Transacciones en efectivo relacionadas con deuda:

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025					Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024				
	Principal	Gasto por intereses	Prima (descuento) de deuda, neta	Costo de financiamiento diferido	Total	Principal	Gasto por intereses	Prima (descuento) de deuda, neta	Costo de financiamiento diferido	Total
Saldo inicial	\$ 46,262,623	\$ 482,705	\$ (214,025)	\$ (108,787)	\$ 46,422,516	\$ 15,487,842	\$ 111,743	\$ 45,004	\$ (109,299)	\$ 15,535,290
Transacciones en efectivo										
Disposiciones de préstamos	29,770,384	-	-	-	29,770,384	13,997,571	-	-	-	13,997,571
Pagos de préstamos	(26,354,642)	-	-	-	(26,354,642)	(8,064,258)	-	-	-	(8,064,258)
Intereses pagados	-	(2,136,554)	-	-	(2,136,554)	-	(894,317)	-	(14,750)	(909,067)
Total de transacciones en efectivo	3,415,742	(2,136,554)	-	-	1,279,188	5,933,313	(894,317)	-	(14,750)	5,024,246
Transacciones no monetarias										
Saldo adquirido de TERRA	-	-	-	-	-	20,775,785	-	-	-	20,775,785
Amortización	-	2,130,242	33,949	66,484	2,230,675	-	1,127,802	(16,254)	21,680	1,133,228
Revaluación y otros	(5,701,401)	(68,308)	24,479	(253,658)	(5,998,888)	4,065,683	137,477	(242,775)	(6,418)	3,953,967
Total de transacciones no monetarias	(5,701,401)	2,061,934	58,428	(187,174)	(3,768,213)	24,841,468	1,265,279	(259,029)	15,262	25,862,980
Total de transacciones	\$ 43,976,964	\$ 408,085	\$ (155,597)	\$ (295,961)	\$ 43,933,491	\$ 46,262,623	\$ 482,705	\$ (214,025)	\$ (108,787)	\$ 46,422,516

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

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado cumplía con todas estas obligaciones.

12. Capital

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

Reserva para recompra de CBFIs

FIBRAPL consolidado cuenta con una reserva para recompra de CBFIs por \$5.0 millones de pesos mexicanos (\$278.5 miles de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2025) en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Al 31 de diciembre 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 el año terminado el 31 de diciembre de 2025			
Fecha de aprobación	Fecha de pago del capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
24 de enero de 2025	7 de febrero de 2025	\$ 1,158.0	\$ 56.6	0.7212	0.0352
Total Devolución de capital		\$ 1,158.0	\$ 56.6		

en millones, excepto por CBFi

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024			
Fecha de aprobación	Fecha de pago del capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
21 de octubre de 2024	1 de noviembre de 2024	\$ 1,083.7	\$ 54.2	0.7051	0.0352
Total Devolución de capital		\$ 1,083.7	\$ 54.2		

Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

en millones, excepto por CBFi

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025			
Fecha de decreto	Fecha de pago de dividendos	En efectivo		En CBFis	
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
29 de abril de 2025	13 de mayo de 2025	\$ 1,178.9	\$ 60.2	\$ -	\$ -
28 de julio de 2025	12 de agosto de 2025	1,117.2	60.2	-	-
26 de noviembre de 2025	11 de diciembre de 2025	1,110.2	60.2	2,590.4	140.5
Total Dividendos		\$ 3,406.3	\$ 180.6	\$ 2,590.4	\$ 140.5

en millones, excepto por CBFi

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024			
Fecha de decreto	Fecha de pago de dividendos	En efectivo		En CBFis	
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
17 de enero de 2024	1 de febrero de 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7
22 de febrero de 2024	6 de marzo de 2024	130.2	7.6	303.7	17.8
17 de abril de 2024	2 de mayo de 2024	777.7	46.5	-	-
7 de agosto de 2024	20 de agosto de 2024	1,049.5	54.2	-	-
Total 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 CBFis a \$70.0 pesos mexicanos por certificado mediante un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFis y (b) una oferta internacional concurrente de CBFis a compradores institucionales calificados, según se definen en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en operaciones exentas de registro conforme a la misma. En relación con esta oferta, el 7 de marzo de 2024, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para adquirir 18,000,000 de CBFis adicionales al mismo precio de oferta por CBFi. Los recursos obtenidos de la oferta de suscripción ascendieron a \$9,660.0 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión de \$0.3 millones de pesos mexicanos.



Comisión por incentivos

El 4 de junio de 2024, FIBRAPL consolidado registró una comisión por incentivos de \$716.4 millones de pesos mexicanos. La comisión por incentivos fue aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores el 4 de septiembre de 2024 por 10.4 millones de CBFIs y los certificados fueron emitidos el 18 de diciembre de 2024.

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

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

13. Intereses minoritarios

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

Estado consolidado de posición financiera
en miles de pesos mexicanos

	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Propiedad de TERRA por parte de terceros	0.18%	10.12%
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,304,258	\$ 1,207,530
Cuentas por cobrar	768,772	396,515
Impuesto al valor agregado	237,159	261,518
Pagos anticipados	41,164	21,272
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	55,876,384	62,242,994
Inversiones a través del método de participación	3,433,186	3,623,727
Otros activos	13,192	1,312
Total activo	\$ 61,674,115	\$ 67,754,868
Pasivo		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 323,198	\$ 435,695
Rentas diferidas	12,550	22,735
Porción circulante de la deuda	4,816,683	7,007,424
Pasivo a largo plazo:		
Deuda	13,455,379	15,589,327
Depósitos en garantía	426,739	484,647
Total pasivo	\$ 19,034,549	\$ 23,539,828
Activos netos	\$ 42,639,566	\$ 44,215,040
Activos netos atribuibles a IM	\$ 78,329	\$ 4,474,562



Estado consolidado de resultados integrales en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Por el período del 6 de agosto al 31 de diciembre de 2024
Participación promedio ponderada de terceros en TERRA	8.73%	19.77%
Ingresos:		
Ingresos	\$ 4,732,048	\$ 1,972,537
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:		
Operación y otros gastos	(542,140)	(353,088)
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión	(674,271)	6,594,621
Comisión por administración de activos	(295,768)	(136,559)
Ingresos por intereses	6,616	11,639
Costos financieros	(1,125,388)	(494,084)
Pérdida cambiaria, neta	(15,058)	(2,926)
Otros gastos generales y administrativos, neto	137,424	1,476,914
Utilidad del ejercicio y del período	\$ 2,223,463	\$ 9,069,054
Otros resultados integrales:		
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ (1,961,630)	\$ 1,592,730
Total de resultados integrales	\$ 261,833	\$ 10,661,784
Utilidad del ejercicio y del período atribuible a IM	\$ 143,287	\$ 146,175
Total resultados integrales atribuibles a IM	\$ (205,132)	\$ 448,956

14. Adquisición de intereses minoritarios

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL consolidado completó su segunda oferta pública de adquisición de TERRA. FIBRAPL consolidado intercambió 100,289,570 CBFIs de TERRA por 58,167,950 CBFIs de FIBRAPL consolidado a un factor de intercambio de 0.58x.

Durante marzo y abril de 2025, FIBRAPL consolidado llevó a cabo un programa de adquisición en el mercado abierto para aumentar su participación en TERRA, comprando un total de 1,017,427 CBFIs con un pago total de \$36.6 millones de pesos mexicanos (equivalentes a \$1.8 millones de dólares estadounidenses), a un precio promedio de \$36.4 pesos mexicanos (\$1.8 dólares estadounidenses) por CBFI.

El 14 de noviembre de 2025, FIBRAPL consolidado completó una tercera oferta pública de adquisición de TERRA. FIBRAPL consolidado adquirió un total de 77,093,907 CBFIs de TERRA a un precio de \$42.5 pesos mexicanos por CBFI (\$2.3 dólares estadounidenses por CBFI), con un pago total de \$3,276.5 millones de pesos mexicanos (\$179.2 millones de dólares estadounidenses), alcanzando el 99.82 % del total de CBFIs de TERRA en circulación. Los costos de transacción de la oferta pública de adquisición fueron de \$93.7 millones de pesos mexicanos (\$5.1 millones de dólares estadounidenses).

en miles de pesos mexicanos	IM adquirido (%)	Fecha de adquisición	Contraprestación pagada en CBFIs	Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	Incremento en los resultados acumulados
Valor neto de los activos adquiridos por IM (41,762,189 x 12.75%)	12.75	26 de noviembre de 2024	(3,611,648)	5,324,679	1,713,031
Total adquisición de intereses minoritarios	12.75		(3,611,648)	5,324,679	1,713,031

en miles de pesos mexicanos	IM adquirido (%)	Fecha de adquisición	Contraprestación pagada en efectivo	Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	Incremento en los resultados acumulados
Programa de compra de TERRA CBFIs	0.13	9 de abril de 2025	(36,594)	36,594	-
Valor neto de los activos adquiridos por IM (42,349,717 x 9.81%)	9.81	14 de noviembre de 2025	(3,276,491)	4,154,507	878,016
Total adquisición de intereses minoritarios	9.94		(3,313,085)	4,191,101	878,016



15. Utilidad por CBFI

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

Utilidad básica y diluida por CBFI

montos en miles	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Utilidad del ejercicio atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRAPL	\$ 11,117,280	\$ 23,835,615
Número promedio ponderado de CBFI (básico)	1,607,751	1,385,966
Utilidad básica y diluida por CBFI	\$ 6.91	\$ 17.20

Número medio ponderado de CBFI ordinarios (básico)

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Número de CBFI al 1 de enero	1,605,627,494	1,155,323,953
Efecto de los CBFI emitidos, relacionados con transacciones de TERRA	-	93,507,678
Efecto de los CBFI emitidos, relacionados con oferta de derechos	-	112,737,705
Efecto de los CBFI emitidos, relacionados con dividendos	2,123,265	23,998,025
Efecto de los CBFI emitidos, relacionados con la comisión por incentivos	-	398,204
Número medio ponderado de CBFI ordinarios (básico)	1,607,750,759	1,385,965,565

16. Administración del riesgo financiero y del capital

Riesgo de Liquidez

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el pasivo circulante de FIBRAPL consolidado excede al activo circulante en \$5,242.2 y \$8,025.0 millones de pesos mexicanos, respectivamente. La administración asegura, mediante 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. Para hacer frente a estos requerimientos de pago, FIBRAPL consolidado cuenta con una disponibilidad de \$600.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,771.7 millones de pesos mexicanos) y \$358.8 millones de dólares estadounidenses (\$7,359.1 millones de pesos mexicanos) de líneas de crédito aprobadas y no utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, 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 2026 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,793.4 millones de pesos mexicanos), puede renovarse automáticamente hasta por 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar este pagaré fue otorgado el 17 de diciembre de 2025.

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



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

La siguiente tabla muestra los flujos de efectivo contractuales no descontados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los pasivos financieros clasificados según sus fechas de vencimiento. La tabla incluye principal, intereses devengados y los montos futuros de principal e intereses por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés vigentes al final de la fecha de reporte para calcular los intereses futuros por devengar.

en miles de pesos mexicanos	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2025				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 547,313	\$ -	\$ -	\$ 547,313
Depósitos en garantía	-	-	932,145	932,145
Cuentas por pagar a partes relacionadas	33,995	-	-	33,995
Principal de la deuda	7,855,930	22,746,198	13,374,836	43,976,964
Intereses	2,029,977	5,626,713	2,281,083	9,937,773
Al 31 de diciembre de 2024				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 852,997	\$ -	\$ -	\$ 852,997
Depósitos en garantía	-	-	980,619	980,619
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17,746	-	-	17,746
Principal de la deuda	10,647,257	27,513,797	8,101,569	46,262,623
Intereses	1,774,136	5,033,771	609,429	7,417,336

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

Riesgo financiero

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

No se garantiza que los acuerdos de financiamiento o la capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estarlo, se ofrezcan en términos y condiciones aceptables.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de FIBRAPL consolidado también podría tener consecuencias adversas específicas en casos donde FIBRAPL consolidado haya obtenido préstamos basados en el valor de mercado de ciertos activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos podría resultar en que un prestamista requiera a FIBRAPL consolidado proporcionar una garantía colateral o el pago de ciertos préstamos.



Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son altamente sensibles a diversos factores, tales como las políticas gubernamentales, fiscales, monetarias y tributarias, consideraciones económicas y políticas tanto nacionales como internacionales, y otros factores fuera del control de FIBRAPL consolidado. El riesgo de tasa de interés surge principalmente de los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable.

En el futuro, FIBRAPL consolidado podría celebrar acuerdos de crédito o incurrir en deudas con tasas de interés variables.

En la medida en que FIBRAPL consolidado utilice estas líneas de crédito o incurra en deuda con tasas variables, FIBRAPL consolidado estará expuesta al riesgo asociado con las variaciones del mercado en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, FIBRAPL consolidado tiene un saldo pendiente de \$642.0 millones de dólares estadounidenses (\$11,525.7 millones de pesos mexicanos) y \$843.2 millones de dólares estadounidenses (\$17,294.3 millones de pesos mexicanos), respectivamente, de deuda con tasas de interés variables. Estos saldos representan el 26% y el 37%, respectivamente, de la deuda total para los años terminados al 2025 y 2024.

Durante 2025, FIBRAPL consolidado logró garantizar que el 74% de sus tasas de interés fueran fijas. FIBRAPL consolidado gestiona su exposición al riesgo de tipo de interés mediante una combinación de préstamos a tipo fijo y préstamos a tipo variable que se cubren con swaps de tasas de interés. Estos derivados se designan como coberturas de flujos de efectivo para mitigar la variabilidad de los flujos de efectivo derivada de las fluctuaciones de las tasas de interés del mercado. A 31 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado no tenía swaps de tasas de interés.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable no cubierta

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, FIBRAPL consolidado tiene un saldo pendiente de \$642.0 millones de dólares estadounidenses (\$11,525.7 millones de pesos mexicanos) y \$843.2 millones de dólares estadounidenses (\$17,294.3 millones de pesos mexicanos), respectivamente, de deuda con tasas de interés variable que pudiera aumentar o disminuir el gasto de interés anual.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, una variación de +/- 0.5% en las tasas de interés para la parte de tasa variable de la deuda total aumentaría o disminuiría el gasto de interés anual, respectivamente, de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos % Variación	Efecto de utilidad o pérdida	
	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
0.5% aumento	\$ 57,628	\$ 86,471
0.5% disminución	\$ (57,628)	\$ (86,471)

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, FIBRAPL consolidado no tiene saldo pendiente de deuda con tasas de interés variable sin cobertura a través de la Línea de Crédito.

Riesgo de moneda extranjera

El riesgo de moneda extranjera se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL consolidado realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, y la moneda funcional de FIBRAPL consolidado, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y transacciones de deuda de FIBRAPL consolidado, incluyendo 78.5% y 76.8% de los ingresos bajo contratos de arrendamiento de FIBRAPL consolidado por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, y el 100% de los financiamientos de deuda al 31 de diciembre de 2025 y 2024.



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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 251,173	\$ 539,407
Cuentas por cobrar	59,364	36,650
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	661,302	90,033
	971,839	666,090
Pasivos		
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	34,235	253,971
Rentas diferidas	19,085	40,809
Depósitos en garantía	37,453	146,501
	90,773	441,281
Exposición neta del estado de posición financiera consolidado	\$ 881,066	\$ 224,809

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

Tipo de cambio	2025	2024
Tipo de cambio al 31 de diciembre	\$ 17.9528\$	20.5103
Tipo de cambio promedio anual	\$ 19.2175\$	18.2136

Análisis de sensibilidad de la moneda extranjera

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

en miles de pesos mexicanos	Ingresos		Capital	
	Fortalecimiento	Debilitamiento	Fortalecimiento	Debilitamiento
31 de diciembre de 2025				
Pesos mexicanos (10% de movimiento)	\$ (88,107)	\$ 88,107	\$ 88,107	\$ (88,107)
31 de diciembre de 2024				
Pesos mexicanos (10% de movimiento)	\$ (22,481)	\$ 22,481	\$ 22,481	\$ (22,481)

Riesgo de crédito

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

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



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

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

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

Inflación

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todos los contratos de arrendamiento del portafolio tuvieron un incremento anual de renta. Además, la mayoría de los contratos de arrendamientos son contratos de arrendamiento triple "N", lo que puede reducir la exposición a los incrementos en los costos y gastos operativos derivados de la inflación, siempre que las propiedades permanezcan arrendadas y los clientes cumplan con sus obligaciones de asumir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el portafolio operativo estuvo arrendado en un 97.9% y 98.3%, respectivamente.

17. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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



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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025				
	Valor en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Activos disponibles para la venta	\$ 342,001	\$ -	\$ -	\$ 342,001	\$ 342,001
Propiedades de inversión	140,377,540	-	-	140,377,540	140,377,540
Otras propiedades de inversión	27,317,251	-	-	27,317,251	27,317,251
Opciones de tipo de cambio	54,185	-	54,185	-	54,185
	\$ 168,090,977	\$ -	\$ 54,185	\$ 168,036,792	\$ 168,090,977
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,052,962	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	683,915	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	5,342	-	-	-	-
	\$ 2,742,219	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 547,313	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depósitos en garantía	932,145	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	33,995	-	-	-	-
Deuda	43,933,491	-	43,050,400	-	43,050,400
	\$ 45,446,944	\$ -	\$ 43,050,400	\$ -	\$ 43,050,400

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



18. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos por arrendamiento mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento con períodos mayores a un año, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, expresados en pesos mexicanos según el tipo de cambio, son los siguientes:

en miles de pesos mexicanos	2025		2024	
Ingresos por arrendamientos:				
Menos de un año	\$	13,249,856	\$	14,537,838
Uno a dos años		11,446,869		12,109,972
Dos a tres años		9,830,114		9,842,405
Tres a cuatro años		7,886,732		7,819,302
Cuatro a cinco años		4,563,265		4,782,641
Más de cinco años		7,235,652		9,180,323
Total	\$	54,212,488	\$	58,272,481

19. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
Gastos por intereses	\$	2,110,641	\$	1,219,182
Comisión por no utilización en la línea de crédito		25,033		24,310
Amortización de costo financiero diferido		66,484		21,681
Amortización de prima, neta		33,949		5,500
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo		4,579		14,752
Costos financieros	\$	2,240,686	\$	1,285,425

20. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos se presenta con base en cómo la administración analiza el negocio, lo que incluye información agrupada por mercado. Los activos, pasivos y resultados de estos segmentos operativos se presentan al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente. FIBRAPL consolidado opera en seis mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables y un segmento adicional de mercados no estratégicos que se incluyen en Otras propiedades de inversión (ver nota 8), agrupados en el segmento "Otros mercados", de acuerdo con la NIIF 8. El segmento de otros mercados abarca propiedades no estratégicas que no están alineadas con nuestros principales objetivos de negocio y que están destinadas a desinversión. Estos activos se gestionan para maximizar su valor durante el período de tenencia, con la intención de liquidarlos oportunamente. Este segmento nos permite optimizar nuestro portafolio, enfocarnos en inversiones estratégicas y mejorar la eficiencia operativa general, generando al mismo tiempo liquidez adicional para futuras iniciativas de crecimiento.



La siguiente información muestra la conciliación de Ingresos y Gastos por mercado para llegar al Ingreso Neto Operativo, incluyendo los diferentes conceptos para llegar al resultado.

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados ⁽¹⁾	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 3,553,062	\$ 1,059,714	\$ 1,213,853	\$ 927,376	\$ 703,102	\$ 1,515,099	\$ 2,369,136	\$ 11,341,342
Recuperación de gastos por arrendamientos	358,528	111,985	124,671	66,864	68,001	105,471	109,372	944,892
Otros ingresos por arrendamientos	64,510	10,382	21,872	21,650	23,590	30,900	372	173,276
	3,976,100	1,182,081	1,360,396	1,015,890	794,693	1,651,470	2,478,880	12,459,510
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(299,518)	(73,576)	(83,121)	(82,652)	(54,587)	(83,905)	(88,957)	(766,316)
Servicios públicos	(27,323)	(18,692)	(7,055)	(5,841)	(3,204)	(607)	(7,218)	(69,940)
Comisión por administración de propiedades	(106,710)	(32,636)	(36,194)	(22,748)	(23,097)	(45,446)	(58,521)	(325,352)
Impuesto predial	(83,642)	(7,856)	(25,513)	(11,381)	(8,740)	(79,011)	(69,530)	(285,673)
Gastos de operación no recuperables	(38,984)	(9,074)	(9,780)	2,983	(29,236)	(31,997)	(52,883)	(168,971)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 3,419,923	\$ 1,040,247	\$ 1,198,733	\$ 896,251	\$ 675,829	\$ 1,410,504	\$ 2,201,771	\$ 10,843,258

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

(1) Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas principalmente en Chihuahua, Saltillo y San Luis Potosí. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 Utilidad del ejercicio:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Ingreso neto operativo	\$ 10,843,258	\$ 7,153,112
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,744,302	18,164,628
Comisión por administración de activos	(1,087,923)	(864,066)
Comisión por incentivos	-	(716,392)
Honorarios profesionales	(195,988)	(228,452)
Ingresos por intereses	61,885	338,830
Costos financieros	(2,240,686)	(1,285,425)
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio	(118,586)	126,035
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(35,712)	(37,531)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	80,865	(114,449)
Otros gastos generales y administrativos, neto	6,859	(196,649)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	202,293	1,642,149
Utilidad del ejercicio	\$ 11,260,567	\$ 23,981,790



Al 31 de diciembre 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	\$ 14,079,663	\$ 3,185,186	\$ 3,662,371	\$ 2,600,283	\$ 1,760,272	\$ 3,665,961	\$ -	\$ -	\$ 28,953,736
Edificios	53,153,681	12,049,920	14,376,602	10,129,688	7,050,066	14,663,847	-	-	111,423,804
Propiedades de inversión	\$ 67,233,344	\$ 15,235,106	\$ 18,038,973	\$ 12,729,971	\$ 8,810,338	\$ 18,329,808	\$ -	\$ -	\$ 140,377,540
Otras propiedades de inversión	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,317,251	\$ -	\$ 27,317,251
Número de propiedades	104	39	60	33	32	82	166	-	516
Deuda	\$ -	\$ -	\$ 602,342	\$ 557,895	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,773,254	\$ 43,933,491

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

21. Compromisos y contingencias

FIBRAPL consolidado no tiene compromisos ni contingencias significativos, adicionales a los descritos en la nota 11 "Deuda" y nota 1 "Resumen de la entidad informante" en relación con los servicios prestados por el Administrador al 31 de diciembre de 2025.

22. Eventos subsecuentes

El 14 de enero de 2026, FIBRAPL consolidado recibió el pago restante por la venta de las dos propiedades ubicadas en Ciudad Juárez por un monto total de \$19.6 millones de dólares estadounidenses (\$351.0 millones de pesos mexicanos).

El 14 de enero de 2026, FIBRAPL consolidado emitió Notas por \$500.0 millones de dólares estadounidenses (\$8,927.0 millones de pesos mexicanos) con un vencimiento a 12 años. Las Notas son obligaciones directas, no garantizadas y no subordinadas de FIBRAPL consolidado y categoría pari passu con el resto de su deuda existente y futura no garantizada y no subordinada. Los intereses se pagan semestralmente el 14 de enero y el 14 de julio de cada año, a partir del 14 de julio de 2026. Las Notas se ofrecieron únicamente a compradores institucionales calificados bajo la Regla 144A y a inversores no estadounidenses bajo la Regulación S. Las Notas no han sido ni serán registradas conforme a la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933 ni en el Registro Nacional de Valores de México mantenido por la CNBV, y no pueden ofrecerse públicamente en Estados Unidos ni en México. Los ingresos netos de estas Notas fueron de \$494.8 millones de dólares estadounidenses (\$8,834.2 millones de pesos mexicanos).

El 15 de enero de 2026, FIBRAPL consolidado pagó \$464.3 millones de dólares estadounidenses (\$8,271.7 millones de pesos mexicanos) de deuda de las Notas senior 2029.



El 3 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado declaró una distribución en efectivo a sus titulares de CBFI, por un monto de \$0.6462 pesos mexicanos por CBFI (\$0.0375 dólares estadounidenses por CBFI), por un total de \$1,060.3 millones de pesos mexicanos (\$61.5 millones de dólares estadounidenses) y una distribución en especie por 27,349,914 de CBFIs, equivalentes a \$2,097.6 millones de pesos mexicanos (\$121.7 millones de dólares estadounidenses), considerando el precio promedio de los CBFI durante los últimos 60 días de negociación. La distribución se pagó el 16 de febrero de 2026 a los titulares de CBFI.

El 6 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado celebró un pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,740.7 millones de pesos mexicanos). El 6 de marzo de 2026, este pagaré fue pagado en su totalidad.

El 6 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado celebró un pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,740.7 millones de pesos mexicanos). El 6 de marzo de 2026, este pagaré fue pagado en su totalidad.

El 9 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado recibió un préstamo de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,729.9 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México. El 6 de marzo de 2026, el monto dispuesto bajo la línea de crédito fue pagado en su totalidad.

El 11 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado pagó el saldo pendiente restante de \$59.2 millones de dólares estadounidenses (\$1,020.9 millones de pesos mexicanos) de deuda de las Notas senior 2029.

El 16 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado declaró una distribución en efectivo a sus titulares de CBFI, por un monto de \$0.7566 pesos mexicanos por CBFI (\$0.0439 dólares estadounidenses por CBFI), por un total de \$1,262.1 millones de pesos mexicanos (\$73.2 millones de dólares estadounidenses), considerando el precio promedio de los CBFI durante los últimos 60 días de negociación. La distribución se pagó el 25 de febrero de 2026 a los titulares de CBFI.

El 4 de marzo de 2026, FIBRAPL consolidado recibió un préstamo de \$10.0 millones de dólares estadounidenses (\$177.2 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank, N. A.

23. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 6 de marzo de 2026, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *





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

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



Contenido

Página

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



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable 1721

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

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

Ver notas 8 de los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión representan el 95.98% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera que incluyen inversión en naves industriales.

Las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos realizados por valuadores externos contratados por el Fideicomiso.

El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.

De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Obtuvimos un entendimiento del proceso de negocio relativo a las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión, especialmente del proceso de valuación, así como de los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación de los controles relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.
- Evaluamos el conocimiento, capacidad, y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de estos, o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.
- Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de los cambios significativos en las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.
- Obtuvimos de los valuadores externos la totalidad de los avalúos de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos, por una muestra seleccionada, la razonabilidad del valor de mercado determinado por los valuadores externos, comparando dichos valores contra rangos de estimación determinados por nuestros especialistas en valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de

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

Otra información

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

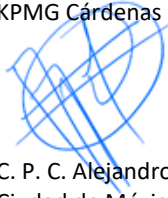
Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the text of the company name.

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

Estados consolidados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 2,283,274	\$ 3,322,815
Cuentas por cobrar	6	500,218	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	7	1,105,754	678,406
Pagos anticipados		25,945	4,586
Opciones de tipo de cambio		30,889	2,409
		3,946,080	4,108,744
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8 & 19	155,982,612	83,406,806
Otras propiedades de inversión	8 & 19	29,066,073	58,658
Inversiones a través del método de participación	9	3,623,727	-
Opciones de tipo de cambio		148,415	36,703
Otros activos		31,932	9,569
		188,852,759	83,511,736
Total activo		\$ 192,798,839	\$ 87,620,480
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 852,997	\$ 166,482
Rentas diferidas		74,738	49,451
Partes relacionadas	10	17,746	15,877
Porción circulante de la deuda	11	11,025,184	62,219
		11,970,665	294,029
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	11	35,397,332	15,473,071
Depósitos en garantía		980,619	378,360
		36,377,951	15,851,431
Total pasivo		48,348,616	16,145,460
Capital contable:			
Capital de los tenedores de CBFIs	12	67,172,474	38,885,136
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		72,803,187	32,589,884
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		139,975,661	71,475,020
Intereses minoritarios	13	4,474,562	-
Total de capital contable		144,450,223	71,475,020
Total de pasivo y capital contable		\$ 192,798,839	\$ 87,620,480

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

Estados consolidados de resultados integrales

		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		2024	2023
	Nota		
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos	19	\$ 7,544,994	5,001,055
Recuperación de gastos por arrendamientos	19	706,475	510,283
Otros ingresos por arrendamientos	19	180,758	95,002
		8,432,227	5,606,340
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento	19	(604,618)	(429,443)
Servicios públicos	19	(86,711)	(38,223)
Comisión por administración de propiedad	10 & 19	(186,103)	(155,975)
Impuesto predial	19	(174,772)	(120,775)
Gastos de operación no recuperables	19	(226,911)	(59,223)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	8 & 19	18,164,628	12,354,217
Comisión por administración de activos	10	(864,066)	(550,991)
Comisión por incentivos	10 & 12	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales		(228,452)	(78,768)
Ingreso por intereses		338,830	286,291
Costos financieros	20	(1,285,425)	(725,273)
Utilidad (pérdida) no realizada de instrumentos de cobertura		126,035	(47,116)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura		(37,531)	(31,281)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(114,449)	74,603
Otros gastos generales y administrativos		(196,649)	(23,976)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		1,642,149	-
		15,549,563	9,425,616
Utilidad del ejercicio		23,981,790	15,031,956
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del ejercicio:</i>			
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		19,587,802	(8,712,882)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del ejercicio:</i>			
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		913	846
Otros resultados integrales		19,588,715	(8,712,036)
Resultado integral total del ejercicio		\$ 43,570,505	6,319,920
Utilidad del ejercicio atribuible a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		23,835,615	15,031,956
Intereses minoritarios		146,175	-
		23,981,790	15,031,956
Otros resultados integrales atribuibles a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		43,121,549	6,319,920
Intereses minoritarios		448,956	-
Resultado integral total del ejercicio		\$ 43,570,505	\$ 6,319,920
Utilidad por CBFi	15	\$ 17.20	\$ 13.63

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

en miles	Nota	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL	Intereses minoritarios	Total de capital contable
Saldo al 1 de enero de 2023		1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 5,029,978	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346	\$ -	\$ 59,992,346
Dividendos	12	-	-	-	(2,572,664)	(2,572,664)	-	(2,572,664)
CBFIs emitidos	12	133,454,461	7,735,418	-	-	7,735,418	-	7,735,418
Utilidad integral:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(8,712,882)	-	(8,712,882)	-	(8,712,882)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	846	-	846	-	846
Utilidad del ejercicio		-	-	-	15,031,956	15,031,956	-	15,031,956
Resultado integral total del ejercicio		-	-	(8,712,036)	15,031,956	6,319,920	-	6,319,920
Saldo al 31 de diciembre de 2023	14	1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Saldo al 1 de enero de 2024		1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Devolución de capital	12	-	(1,083,701)	-	-	(1,083,701)	-	(1,083,701)
Dividendos	12	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	(2,665,445)	-	(2,665,445)
CBFIs emitidos	12, 13 & 14	148,410,178	10,109,332	-	-	10,109,332	-	10,109,332
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	58,167,950	3,611,648	-	1,713,031	5,324,679	(5,324,679)	-
Intereses minoritarios en la adquisición de subsidiaria	4	217,092,999	13,694,227	-	-	13,694,227	9,350,285	23,044,512
Utilidad integral:								
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	19,285,021	-	19,285,021	302,781	19,587,802
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	913	-	913	-	913
Utilidad del ejercicio		-	-	-	23,835,615	23,835,615	146,175	23,981,790
Resultado integral total del ejercicio		-	-	19,285,934	23,835,615	43,121,549	448,956	43,570,505
Saldo al 31 de diciembre de 2024	14	1,605,627,494	\$ 67,172,474	\$ 15,603,876	\$ 57,199,311	\$ 139,975,661	\$ 4,474,562	\$ 144,450,223

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

Estados consolidados de flujo de efectivo

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas
En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFIs")

1. Actividad principal y estructura

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

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces bajo leyes mexicanas (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o FIBRA) con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. El propósito principal de FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

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

Adquisición de Terrafina – El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora (77.13%) y comenzó a consolidar CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 o FIBRA TERRAFINA (“TERRA”). TERRA es un fideicomiso mexicano constituido conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) autorizado por las leyes mexicanas con domicilio en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C. P. 11570. TERRA es un fideicomiso con un portafolio industrial creado principalmente para adquirir, desarrollar, arrendar y administrar inmuebles en México, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado con los respectivos inmuebles relacionados arrendados. Ver nota 4.

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora adicional del 12.75% en TERRA, aumentando su participación del 77.13% a 89.88%. Ver nota 14.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera** - Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (en lo sucesivo NIIF o NIC) emitidas por el Consejo de normas internacionales de contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).
- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos mexicanos y las notas adjuntas se presentan en miles o en millones de pesos mexicanos, la moneda local en México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL consolidado es el dólar estadounidense. Toda la información financiera presentada en pesos mexicanos y en dólares estadounidenses ha sido redondeada a la cantidad en miles y millones más cercanos.
- c. **Principio contable de empresa en funcionamiento** - Los estados financieros consolidados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, han sido preparados con base en el principio contable de empresa en funcionamiento, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la nota 11. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL consolidado tendrá recursos suficientes para continuar como empresa en funcionamiento y tiene la capacidad de realizar sus activos a sus valores reconocidos y de liquidar o refinanciar sus pasivos en el curso normal de sus operaciones.
- d. **Juicios y estimaciones contables críticos** - La preparación de los estados financieros consolidados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros consolidados abordan áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son significativas para los estados financieros consolidados.

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

i. Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

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

ii. Valor razonable de los pasivos financieros

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

iii. Método de adquisición de activos

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

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

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

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

3. Políticas contables materiales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Bases de consolidación

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

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por FIBRAPL consolidado. FIBRAPL consolidado controla una entidad cuando está expuesta a, o tiene derecho a, rendimientos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan en su totalidad a partir de la fecha en que se transfiere el control al Fideicomiso. Se desconsolidan a partir de la fecha en que cesa el control. Estos estados financieros consolidados incluyen los activos netos y resultados de TERRA (y sus subsidiarias) al 31 de diciembre de 2024, y por el período de 148 días a partir del 6 de agosto de 2024, terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

ii. Intereses minoritarios

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

Los cambios en la participación de FIBRAPL consolidado en TERRA que no resulten en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de capital. Ver nota 14.

iii. Transacciones eliminadas en la consolidación

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

b. Moneda extranjera

Transacciones y saldos

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

Conversión a la moneda de presentación

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

c. Adquisición

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

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

d. Ingresos por arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

e. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL consolidado incluyen:

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

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

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

f. Impuesto sobre la renta y otros impuestos

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

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

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

h. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

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

i. Pagos anticipados

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

j. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

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

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

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

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

k. Disposición de propiedades de inversión

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

l. Inversiones a través del método de participación

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

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

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

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

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

m. Otros activos

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

n. Información financiera por segmentos

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

o. Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

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

ii. Clasificación y medición subsecuente

Activos financieros

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

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

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

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es conservar activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales dan lugar en fechas especificadas a flujos de efectivos que son Solo Pagos de Principal e Intereses (SPPI) sobre el monto principal pendiente.

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

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

Activos financieros - Medición subsecuente y ganancias y pérdidas

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

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

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

Pasivos financieros - Clasificación, medición subsecuente y ganancias y pérdidas

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

iii. Desreconocimiento

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

p. Distribuciones

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

q. Depósitos en garantía

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

r. Utilidad por CBFI

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

s. Capital contribuido

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

t. Medición del valor razonable

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

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

4. Adquisición de TERRA

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL anunció que la liquidación de su oferta pública de adquisición lanzada el 13 de febrero de 2024, había concluido exitosamente, la cual consistió en (i) la adquisición por parte de FIBRAPL de 606,417,404 CBFIs de TERRA (factor de intercambio de 0.63x por cada CBFI en circulación); (ii) la emisión por parte del FIBRAPL de 217,092,999 CBFIs a cambio de los CBFIs de TERRA que acudieron a la oferta; y (iii) el pago por parte de FIBRAPL de \$11,782,140.3 miles de pesos mexicanos a los tenedores de CBFIs de TERRA que eligieron ejercer su opción de pago en efectivo (33.3% del monto total de la oferta); lo anterior representando el 77.13% del total de CBFIs de TERRA en circulación y sus respectivos derechos de voto.

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

El portafolio adquirido por FIBRAPL fue administrado inmobiliariamente por PLA Administradora Industrial, S. R. L. de C. V., afiliada de PGIM Real Estate, bajo contrato de administración hasta el 31 de diciembre de 2024. La comisión por administración de activos para este portafolio es equivalente al 0.50% del valor actual del estimado.

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

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora adicional del 12.75% en TERRA, aumentando su participación del 77.13% al 89.88%. Ver nota 14.

a. Contraprestación transferida

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

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

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

b. Asignación del precio de compra

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

en miles de pesos mexicanos	Valor
Propiedades de inversión	\$ 30,460,952
Otras propiedades de inversión	23,708,947
Inversiones a través del método de participación	1,591,671
Efectivo y equivalentes de efectivo	502,573
Cuentas por cobrar	387,189
Pagos anticipados	78,552
Impuesto al valor agregado	372,067
Otros activos	171,531
Deuda	(20,775,785)
Cuentas por pagar	(435,113)
Pasivos acumulados	(762,500)
Rentas diferidas	(15,518)
Depósitos en garantía	(457,914)
Intereses minoritarios	(9,350,285)
Contraprestación transferida	\$ 25,476,367

c. Adquisición de propiedades inmobiliarias de TERRA

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

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

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

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

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

El efectivo restringido representa principalmente reserva para recompra de CBFIs en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Ver nota 12.

6. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

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

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

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

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

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

7. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Impuesto al valor agregado	\$ 1,097,433	\$ 668,902
Otras cuentas por cobrar	8,321	9,504
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	\$ 1,105,754	\$ 678,406

8. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

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

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

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

** Las adquisiciones se enlistan abajo.

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

Las adquisiciones en propiedades de inversión, excluyendo la adquisición de TERRA por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron como sigue:

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

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

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

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

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

A continuación, se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos utilizados.

i. Técnica de valoración

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

ii. Datos de entrada no observables significativos

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

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

Análisis de Sensibilidad en las propiedades de inversión

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

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

9. Inversiones a través del método de participación

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

- Un contrato de negocio en conjunto con Controladora y Parques American Industries, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“American”).
- Un contrato de negocio en conjunto con Avante Parques Industriales, S. A. de C. V. y Avante Naves Industriales, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“Avante”).
- Un contrato de negocio en conjunto con Monarch Member LLC para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México. FIBRAPL consolidado tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se hayan cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre las inversiones, y se paga hasta el momento de liquidación del mismo (“Monarch”).
- A continuación, se presenta un resumen condensado de la información financiera de los negocios en conjunto:

Estados de posición financiera en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 44,987	\$ 5,070	\$ 236,830	\$ 286,887
Otros activos	66,786	25,782	251,554	344,122
	111,773	30,852	488,384	631,009
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	\$ 1,906,637	\$ 1,724,300	\$ 8,044,130	\$ 11,675,067
Otros activos	-	-	5,705	5,705
	1,906,637	1,724,300	8,049,835	11,680,772
Total activo	\$ 2,018,410	\$ 1,755,152	\$ 8,538,219	\$ 12,311,781
Pasivos				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de la deuda	\$ 8,800	\$ 205	\$ 233,694	\$ 242,699
Otros pasivos	15,950	157,152	69,107	242,209
	24,750	157,357	302,801	484,908
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	\$ 1,014,834	\$ 145,433	\$ 3,284,862	\$ 4,445,129
Otros pasivos	10,011	46,632	77,647	134,290
	1,024,845	192,065	3,362,509	4,579,419
Total pasivo	\$ 1,049,595	\$ 349,422	\$ 3,665,310	\$ 5,064,327
Estados de resultados integrales en miles de pesos mexicanos				
	Por el período del 6 de agosto de 2024 al 31 de diciembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
Ingresos:	\$ 53,678	\$ 60,822	\$ 192,873	\$ 307,373
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:				
Gastos de operación y otros ingresos y gastos, neto	\$ (15,711)	\$ (15,806)	\$ (99,043)	\$ (130,560)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	501,473	398,322	2,207,689	3,107,484
Total gastos de operación y otros ingresos y gastos:	485,762	382,516	2,108,646	2,976,924
Resultado del período y otros resultados integrales	\$ 539,440	\$ 443,338	\$ 2,301,519	\$ 3,284,297

10. Información de las partes relacionadas

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

a. Partes relacionadas

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

- i. **Comisión por administración de activos:** La comisión anual es equivalente al 0.75% del valor de avalúo vigente hasta \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses; por encima de \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses, la cuota anual es equivalente al 0.60% del valor de avalúo vigente para el portafolio de FIBRAPL consolidado. Esta comisión se calcula de acuerdo con las políticas de valuación aprobadas por el Comité Técnico en cada Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más el costo de inversión de los activos que no hayan sido valuados, más el IVA correspondiente, pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con cualquier activo que haya sido poseído por menos de un trimestre completo.
- ii. **Comisión por administración de propiedad:** Comisión igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, pagadera mensualmente.
- iii. **Comisión por arrendamiento:** Comisión igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de arrendamiento respectivos; y (iii) 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los períodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada comisión por arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento correspondiente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.
- iv. **Comisión por desarrollo:** Honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión de terreno o nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- v. **Costo de mantenimiento:** Incluye los gastos de nómina de los empleados de mantenimiento más una tarifa del 1.5% incurrida en las propiedades de FIBRAPL consolidado a favor de Prologis.

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

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

b. Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

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

c. Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

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

11. Deuda

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

en miles	Referencia	Fecha de vencimiento ⁽²⁾	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2024		Tasa	Al 31 de diciembre de 2024		Tasa	Al 31 de diciembre de 2023	
			Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
Notas Senior (No garantizado) ⁽¹⁾	a.	Julio de 2029	\$ 484,270	\$ 9,932,522	4.962%	\$ 500,000	\$ 10,255,150	N/A	\$ -	\$ -
Bono verde (No garantizado)	b.	Noviembre de 2032	325,783	6,681,870	4.12%	375,000	7,691,363	4.12%	375,000	6,335,063
Colocación privada (No garantizado)	c.	Julio de 2039	255,545	5,241,300	3.48% ⁽³⁾	300,000	6,153,090	3.48% ⁽³⁾	300,000	5,068,050
Bono verde (No garantizado)		Abril de 2031	61,398	1,259,300	3.73%	70,000	1,435,721	3.73%	70,000	1,182,545
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	d.	Diciembre de 2026	63,551	1,303,464	5.18% ⁽¹⁾	64,706	1,327,139	5.18% ⁽¹⁾	66,714	1,127,033
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 1ra Sección (Garantizado)	e.	Febrero de 2026	50,895	1,043,880	4.67%	51,337	1,052,937	4.67%	52,540	887,584
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 2da Sección (Garantizado)	e.	Febrero de 2026	50,895	1,043,881	4.67%	51,337	1,052,937	4.67%	52,540	887,584
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Préstamo a plazo (No garantizado) ⁽¹⁾	f.	Julio de 2027	199,765	4,097,246	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Nuevo Revolvente (No garantizado) ⁽¹⁾	f.	Julio de 2026	31,132	638,517	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado) ⁽¹⁾	g.	Febrero de 2025	67,000	1,374,190	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	h.	Septiembre de 2025	100,000	2,051,030	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030	N/A	-	-
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado)	i.	Marzo de 2025	50,000	1,025,515	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado) ⁽¹⁾	j.	Septiembre de 2025	50,000	1,025,515	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515	N/A	-	-
Citibank N. A. Línea de crédito (No garantizado)	k.	Abril de 2026	95,000	1,948,479	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479	N/A	-	-
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939 (No garantizado)	l.	Abril de 2025	100,000	2,051,030	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	100,000	2,051,030	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado) ⁽¹⁾	m.	Junio de 2025	75,000	1,538,273	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado) ⁽¹⁾	n.	Junio de 2025	75,000	1,538,273	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273	N/A	-	-
Total			2,135,234	43,794,285		2,255,580	46,262,623		916,794	15,487,859
Intereses por pagar de la deuda a largo plazo						23,533	482,705		6,613	111,709
Prima neta						(10,435)	(214,025)		2,664	45,004
Costos de emisión de deuda						(5,304)	(108,787)		(6,470)	(109,282)
Total de deuda						2,263,374	46,422,516		919,601	15,535,290
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo						537,544	11,025,184		3,683	62,219
Deuda a largo plazo						\$ 1,725,830	\$ 35,397,332		\$ 915,918	\$ 15,473,071

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

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

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

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

- Préstamo por \$500.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,225.2 millones de pesos mexicanos) con un vencimiento a 10 años en mercados internacionales, emitido con The Bank of New York Mellon.
- Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (los "Bonos") son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL consolidado, y tienen vencimientos en pagos parciales como se detalla a continuación:
 - \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,563.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2028;
 - \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2, 563.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2030; y

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2, 563.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2032.
- c. La colocación privada en Estados Unidos (“Notas del USPP”) se emitieron en cinco tramos que consisten en:
- \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,051.0 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie A del 3.19%, con vencimiento el 1 de julio de 2029;
 - \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,640.8 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie B del 3.49%, con vencimiento el 1 de julio de 2031;
 - \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,640.8 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie C del 3.64%, con vencimiento el 1 de julio de 2033;
 - \$25.0 millones de dólares estadounidenses (\$512.8 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie D del 3.79%, con vencimiento el 1 de julio de 2036; y
 - \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$307.7 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie E del 4.00%, con vencimiento el 1 de julio de 2039.
- d. Al 31 de diciembre de 2024, este préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por 14 propiedades valuadas en \$64.7 millones de dólares estadounidenses (\$1,327.1 millones de pesos mexicanos). Estas propiedades están ubicadas en los mercados de Guadalajara y Tijuana, y el prestamista tiene derecho sobre los ingresos por arrendamiento.
- El préstamo consta de tres tramos:
- \$48.7 millones de dólares estadounidenses (\$998.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal agregado que devenga interés del 5.30% en el tramo 1;
 - \$7.3 millones de dólares estadounidenses (\$149.0 millones de pesos mexicanos) del monto principal agregado que devenga interés del 5.15% en el tramo 2;
 - \$8.7 millones de dólares estadounidenses (\$179.4 millones de pesos mexicanos) del monto principal agregado que devenga interés del 4.50% en el tramo 3;
- e. Al 31 de diciembre de 2024, este préstamo está garantizado por 17 propiedades valuadas en \$102.7 millones de dólares estadounidenses (\$2,105.9 millones de pesos mexicanos); dichas propiedades y sus flujos de efectivo están sujetos a un fideicomiso de garantía conforme a la legislación mexicana, en beneficio de los prestamistas.

- f. La línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por \$500.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, consta de dos tramos: (i) un crédito a plazo por \$200.0 millones de dólares americanos y (ii) un crédito revolvente por \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como líder organizador único y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Desempeño (“ICD”) relacionado con la certificación de edificios ecológicos, (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos básicos relacionados con la consecución del ICD, y (3) pago del principal al vencimiento. El 8 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado optó por reducir la línea de crédito y el compromiso respectivo a \$100.0 millones de dólares estadounidenses, a partir del 10 de octubre de 2024.
- g. El 29 de agosto de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré por \$67.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,374.2 millones de pesos mexicanos) con BBVA México, S. A. (“Pagaré BBVA Agosto 2024”).
- h. El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,051.0 millones de pesos mexicanos).
- i. El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,025.5 millones de pesos mexicanos).
- j. El 20 de diciembre de 2024, el Pagaré BBVA fue renovado y prorrogado al 19 de septiembre de 2025.
- k. La Línea de Crédito Revolvente de \$400.0 millones de dólares estadounidenses (\$8,204.1 millones de pesos mexicanos) con un sindicato de nueve bancos y tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito hasta \$500.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación de los prestamistas. La línea de crédito tiene vencimiento el 27 de abril de 2026, con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujetas al pago de una comisión de prórroga. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo pendiente era de \$95.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,948.5 millones de pesos mexicanos) y al 31 de diciembre de 2023, no tenía saldo pendiente. La Línea de Crédito de Citibank N. A. está sujeta a un ICD de sustentabilidad basado en el área del portafolio con iluminación LED.
- l. El 9 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,051.0 millones de pesos mexicanos) con vencimiento el 7 de enero de 2025. El 7 de enero de 2025, este pagaré fue renovado para vencer el 7 de abril de 2025.
- m. El 3 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,538.3 millones de pesos mexicanos).

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

Transacciones en efectivo relacionadas con deuda:

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

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

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

12. Capital

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

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

Reserva para recompra de CBFIs

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

Devolución de capital

FIBRAPL consolidado devolvió capital de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFI

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024			
Fecha de declaración	Fecha de pago del capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
21 de octubre de 2024	1 de noviembre de 2024	\$ 1,083.7	\$ 54.2	0.7051	0.0352
Total de capital devuelto		\$ 1,083.7	\$ 54.2		

Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFI

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

En millones, excepto por CBFI

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

Oferta de derechos

El 4 de mayo de 2023, FIBRAPL consolidado emitió 105,000,000 CBFIs a \$59.0 pesos mexicanos por certificado a través de una oferta pública. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs y (b) una oferta internacional concurrente de CBFIs a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en transacciones exentas de registro en virtud de la misma. En relación con esta oferta, el 11 de mayo de 2023, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para comprar 12,049,735 CBFIs adicionales al mismo precio de oferta por CBFI. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$6,904.0 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión de \$267.1 miles de pesos mexicanos.

El 6 de marzo de 2024, FIBRAPL consolidado emitió 120,000,000 de CBFIs a \$70.0 pesos mexicanos por certificado mediante un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs y (b) una oferta internacional concurrente de CBFIs a compradores institucionales calificados, según se definen en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en operaciones exentas de registro conforme a la misma. En relación con esta oferta, el 7 de marzo de 2024, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para adquirir 18,000,000 de CBFIs adicionales al mismo precio de oferta por CBFI. Los recursos obtenidos de la oferta de suscripción ascendieron a \$9,660.0 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión de \$196.9 miles de pesos mexicanos.

Comisión por incentivos

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

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

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

13. Intereses minoritarios

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

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

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

14. Adquisición de intereses minoritarios

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

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

15. Utilidad por CBFI

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

Utilidad básica y diluida por CBFI

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

Número medio ponderado de CBFI ordinarios (básico)

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

16. Administración del riesgo financiero y del capital

Riesgo de Liquidez

Al 31 de diciembre de 2024, el pasivo circulante de FIBRAPL consolidado excede al activo circulante en \$8,025.0 millones de pesos mexicanos. La administración asegura, mediante la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para hacer frente a sus requerimientos inmediatos de pago. Para hacer frente a estos requerimientos de pago, FIBRAPL consolidado cuenta con una disponibilidad de \$358.8 millones de dólares estadounidenses (\$7,359.1 millones de pesos mexicanos) de líneas de crédito aprobadas y no utilizadas, así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo. Adicionalmente, los pagarés adeudados a BBVA México, con vencimiento en 2025 y por un monto de \$367.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,527.3 millones de pesos mexicanos), pueden renovarse automáticamente hasta por 12 meses a discreción del cliente (ver nota 22).

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

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

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

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

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

Riesgo financiero

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

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

Riesgo de tasa de interés

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

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable no cubierta

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

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

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

Riesgo de moneda extranjera

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

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

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

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

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

Análisis de sensibilidad de la moneda extranjera

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

Inflación

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

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

17. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

	Al 31 de diciembre de 2023				
	Valor en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
en miles de pesos mexicanos					
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 83,406,806	\$ -	\$ -	\$ 83,406,806	\$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	58,658	-	-	58,658	58,658
Opciones de tipo de cambio	39,112	-	39,112	-	39,112
	\$ 83,504,576	\$ -	\$ 39,112	\$ 83,465,464	\$ 83,504,576
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,322,815	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	100,528	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	9,504	-	-	-	-
	\$ 3,432,847	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 166,482	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depósitos en garantía	378,360	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15,877	-	-	-	-
Deuda	15,535,290	-	13,486,625	-	13,486,625
	\$ 16,096,009	\$ -	\$ 13,486,625	\$ -	\$ 13,486,625

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

18. Ingresos por arrendamiento

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

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

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

19. Información financiera por segmentos

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

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

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

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

Conciliación del Ingreso neto operativo a Utilidad del ejercicio:

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

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

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

20. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

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

21. Compromisos y contingencias

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

22. Eventos subsequentes

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

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

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

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

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

23. Aprobación de los estados financieros consolidados

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

* * * * *



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

**Estados financieros al 31 de diciembre de
2023 y 2022 y por los años terminados en
esas fechas**



Contenido

Página

1	Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros
5	Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022
6	Estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
7	Estados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
8	Estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
9	Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable 1721

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

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valuación de las propiedades de inversión (\$83,406,806)

Ver nota 8 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión en nuestra auditoría
Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión representan el 95% de los activos totales en el estado de situación financiera que incluyen inversión en naves industriales. Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos realizados por valuadores externos contratados por el Fideicomiso. El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría: • Obtuvimos un entendimiento del proceso de negocio relativo a las propiedades de inversión, especialmente del proceso de valuación, así como de los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación de los controles relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos. • Evaluamos el conocimiento, capacidad, y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de estos, o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo. • Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de los cambios significativos en las tasas de capitalización y de descuento utilizadas. • Obtuvimos de los valuadores externos la totalidad de los avalúos de las propiedades de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos, por una muestra seleccionada, la razonabilidad del valor de mercado determinado por los valuadores externos, comparando dichos valores contra rangos de estimación determinados por nuestros especialistas en valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles seleccionados, lo cual incluye datos de mercado. • Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.



Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2023 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

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



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

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

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas-Dosal S. C.

C. P. C. José Alejandro Ruíz Luna

Ciudad de México, a 26 de febrero de 2024.

Estados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 3,322,815	\$ 2,704,577
Cuentas por cobrar	5	100,528	71,361
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	6	678,406	336,428
Pagos anticipados		4,586	3,748
Opciones de tipo de cambio	7	2,409	14,113
Activos destinados para venta	8	-	539,218
		4,108,744	3,669,445
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	83,406,806	74,733,756
Otras propiedades de inversión	9	58,658	55,994
Opciones de tipo de cambio	7	36,703	36,840
Otros activos		9,569	26,165
		83,511,736	74,852,755
Total activo		\$ 87,620,480	\$ 78,522,200
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 166,482	\$ 89,250
Ingreso diferido		49,451	74,568
Partes relacionadas	10	15,877	61,023
Porción circulante de la deuda	11	62,219	115,685
		294,029	340,526
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	11	15,473,071	17,785,094
Depósitos en garantía		378,360	404,234
		15,851,431	18,189,328
Total pasivo		16,145,460	18,529,854
Capital:			
Tenedores de CBFi	12	38,885,136	31,149,718
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		32,589,884	28,842,628
Total de capital		71,475,020	59,992,346
Total de pasivo y capital		\$ 87,620,480	\$ 78,522,200

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de resultados integrales

		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBI		2023	2022
	Nota		
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		\$ 5,001,055	\$ 4,955,701
Recuperación de gastos por arrendamientos		510,283	543,219
Otros ingresos por arrendamiento		95,002	44,099
		5,606,340	5,543,019
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento		(429,443)	(367,183)
Servicios públicos		(38,223)	(40,256)
Honorarios de administración de propiedades	10	(155,975)	(154,884)
Impuesto predial		(120,775)	(102,975)
Gastos de operación no recuperables		(59,223)	(54,289)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	8	12,354,217	4,942,535
Comisión por administración de activos	10	(550,991)	(561,574)
Cuota por incentivo	10	(1,028,451)	(655,488)
Honorarios profesionales		(78,768)	(89,397)
Costo financiero	18	(680,287)	(880,809)
Ingresos por intereses		286,291	14,193
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo		(19,067)	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(25,919)	(23,927)
(Pérdida) utilidad no realizada de instrumentos de cobertura	7	(47,116)	(18,912)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura	7	(31,281)	(25,407)
Utilidad cambiaria, neta		74,603	21,279
Otros gastos generales y administrativos		(23,976)	1,806
		9,425,616	2,004,712
Utilidad neta		15,031,956	7,547,731
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(8,712,882)	(3,652,333)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura	7	846	966
		(8,712,036)	(3,651,367)
Utilidad integral		\$ 6,319,920	\$ 3,896,364
Utilidad por CBI	13	\$ 13.63	\$ 8.47

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

en miles de pesos mexicanos	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2022	856,419,497	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811
Dividendos	-	-	-	-	(2,113,836)	(2,113,836)
CBFIs emitidos	165,449,995	8,610,751	-	-	-	8,610,751
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	-	(149,744)	-	-	-	(149,744)
Utilidad integral:						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	(3,652,333)	-	-	(3,652,333)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	-	966	-	-	966
Utilidad neta	-	-	-	-	7,547,731	7,547,731
(Pérdida) utilidad integral neta	-	-	(3,651,367)	-	7,547,731	3,896,364
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 5,034,978	\$ (5,000)	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346
Saldo al 1 de enero de 2023	1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 5,034,978	\$ (5,000)	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346
Dividendos	-	-	-	-	(2,572,664)	(2,572,664)
CBFIs emitidos	133,454,461	7,932,403	-	-	-	7,932,403
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	-	(196,985)	-	-	-	(196,985)
Utilidad integral:						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	(8,712,882)	-	-	(8,712,882)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	-	846	-	-	846
Utilidad neta	-	-	-	-	15,031,956	15,031,956
Utilidad (pérdida) integral neta	-	-	(8,712,036)	-	15,031,956	6,319,920
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,677,058)	\$ (5,000)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	\$ 15,031,956	\$ 7,547,731
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(12,354,217)	(4,942,535)
Cuota por incentivo	1,028,451	655,488
Reserva para cuentas incobrables	12,618	462
Costo financiero	680,287	880,809
Intereses ganados	(286,291)	(14,193)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	19,067	-
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	31,281	25,407
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	47,116	18,912
Utilidad cambiaria no realizada, neta	(78,555)	(21,643)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(55,754)	(80,308)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(29,547)	(16,119)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	(384,868)	47,552
Pagos anticipados	(1,301)	4,047
Otros activos	13,261	10,165
Cuentas por pagar	88,623	(103,603)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(37,352)	49,469
Depósitos en garantía	25,661	37,987
Rentas diferidas	(15,610)	9,274
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	3,734,826	4,108,902
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(5,868,486)	(2,683,146)
Disposición de activos propiedades de inversión	478,856	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(624,391)	(653,912)
Intereses ganados	286,291	14,193
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(5,727,730)	(3,322,865)
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	(37,246)	(50,953)
Dividendos pagados	(2,572,664)	(2,113,836)
Préstamos obtenidos	-	5,671,268
Pago de préstamos	(67,776)	(8,379,355)
Intereses pagados	(658,725)	(854,076)
CBFIs emitidos, relacionados a la oferta de derechos	6,877,831	7,955,263
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(196,985)	(149,744)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento	3,344,435	2,078,567
Incremento en efectivo, neto	1,351,531	2,864,604
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(733,293)	(502,528)
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,704,577	342,501
Efectivo al final del período	\$ 3,322,815	\$ 2,704,577
Transacciones que no requirieron recursos:		
CBFIs emitidos, relacionados a la cuota por incentivo	1,028,451	655,488
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ 1,028,451	\$ 655,488

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por los años terminados en esas fechas

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

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL. Con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

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

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de normas internacionales de contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).
- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros adjuntos se presenta en miles de pesos mexicanos y las notas adjuntas son presentadas en miles o en millones de pesos mexicanos, la moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense. Toda la información financiera presentada en pesos mexicanos y en dólares estadounidenses ha sido redondeada a la cantidad en miles y millones más cercanos.
- c. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la nota 11. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible y tiene la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.
- d. **Juicios y estimaciones críticos** - La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros establecen áreas que involucren un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y estimaciones, pudiendo producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente se examinan a continuación:

i. Valor razonable de las propiedades de inversión

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

En cada fecha de valuación, la administración revisa las últimas valuaciones independientes mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación y discusiones con

expertos independientes para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

Las valuaciones se realizan principalmente en un enfoque de capitalización de ingresos utilizando transacciones de mercado recientes comparables en términos de mercado. En México los flujos de caja descontados ("DCF"), por sus siglas en inglés es la base principal de la evaluación del valor, por lo tanto, esa metodología es la utilizada por FIBRAPL.

Las valoraciones se basan en diversas hipótesis en cuanto a la tenencia, arrendamiento, el urbanismo, la condición y la reparación de edificios y sitios, incluyendo suelo y la contaminación de las aguas subterráneas, así como las mejores estimaciones de utilidad neta, las rentas de reversión, periodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.

ii. Valor razonable de los pasivos financieros

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

iii. Método de adquisición de activos

Se necesita una evaluación profunda para determinar, en una adquisición de acciones o activos de una sociedad de cartera de activos inmobiliarios, si se califica como una combinación de negocios.

La Administración toma esta determinación basándose en si ha adquirido un "conjunto integrado de actividades y activos" como se define en la IFRS 3, siendo relevante para la adquisición de la infraestructura de apoyo, los empleados, los contratos de proveedores de servicios y de los principales procesos de entrada y salida, así como el número y naturaleza de los contratos de arrendamiento activos.

La adquisición de las propiedades realizadas durante los años que terminan al 31 de diciembre de 2023 y 2022, por FIBRAPL, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

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

3. Principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente en los periodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

Nuevos requerimientos actuales: La tabla a continuación enumera los cambios recientes a las normas que se adoptaran en los periodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2023

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1 enero del 2023	IFRS 17 Contrato de Seguro
	Revelación de políticas contables - Enmiendas a NIC 1 e IFRS Práctica Declaratoria 2
	Definición de estimación contable - Enmiendas a NIC 8
	Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos por transacción - Enmiendas a NIC 12

Al 31 de diciembre de 2023, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

Normas emitidas pero aún no vigentes: Algunas normas son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y se permite la aplicación anticipada; sin embargo, FIBRAPL no las ha adoptado anticipadamente en la preparación de sus estados financieros.

A continuación, se presenta una lista de las normas/interpretaciones que han sido emitidas al 31 de diciembre de 2023, que aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por FIBRAPL.

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1 enero del 2024	Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Enmiendas a la NIC 1)
	Pasivos No Corrientes de Convenios (Enmiendas a la NIC 1)
	Pasivo por arrendamiento posterior a la venta (Modificaciones a la IFRS 16)

No se espera que las siguientes normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros FIBRAPL.

A continuación, se enlista las políticas contables significativas, los detalles están disponibles en las páginas que siguen.

a. Moneda extranjera

Transacciones y balances

Al preparar los estados financieros en la moneda funcional de FIBRAPL, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Las partidas de capital son valuadas al tipo de cambio histórico. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. La

diferencia cambiaria de las partidas monetarias es reconocida en el estado de resultados en el periodo en el cual ocurre.

Conversión en moneda extranjera

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos de FIBRAPL se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio de la fecha de las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan se reconocen en los otros resultados integrales ("ORI") y son acumuladas en el capital contable.

b. Ingresos por arrendamientos

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

FIBRAPL arrienda sus propiedades de inversión. FIBRAPL ha clasificado estos arrendamientos como operativos debido a que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos. Ver nota 5.

Los ingresos por arrendamiento representan las rentas cargadas a los clientes que se reconocen utilizando el método de línea recta tomando en cuenta los periodos de renta gratuita y cualquier otro incentivo, durante el periodo de los contratos de arrendamiento ("Ingresos por arrendamiento de forma lineal"). El activo por ingresos por arrendamiento de forma lineal forma parte del saldo de propiedades de inversión, el cual es valuado como se describe en la nota 3h.

Los pagos de arrendamiento recibidos por adelantado se presentan como alquiler prepago en el pasivo corriente, considerando que se realizarán en los próximos doce meses.

FIBRAPL ofrece ciertos servicios a los clientes que incluyen la administración general de la propiedad, servicios de mantenimiento de áreas comunes como jardinería, mantenimiento de la propiedad y seguridad, así como otros servicios administrativos y de apoyo, colectivamente, contraprestaciones no relacionadas con el arrendamiento (transferidas separadamente del derecho de uso del activo subyacente) y están dentro del alcance de la NIIF 15. Los cobros por arrendamiento comprenden los gastos facturados a los clientes y se reconocen en el periodo contable en que se prestan los servicios. Los gastos suelen ser pagaderos en un plazo de 30 días.

FIBRAPL contrata a terceros para prestar algunos de estos servicios a sus arrendatarios y concluyó que actúa como principal en relación con estos servicios, ya que controla los servicios especificados antes de transferirlos al cliente. Por lo tanto, los ingresos relacionados se registran sobre una base bruta; otros ingresos inmobiliarios incluyen principalmente las comisiones por demora. Ver nota 5.

Todos los ingresos reconocidos por FIBRAPL son analizados por la dirección en función de la ubicación de las respectivas propiedades. Ver nota 17.

c. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL incluyen:

- gastos por intereses;
- amortización de prima neta;
- amortización de costo financiero diferido

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos o recibos futuros estimados a lo largo de la vida prevista del instrumento financiero al costo amortizado del pasivo financiero.

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

d. Impuesto sobre la renta (ISR) y otros impuestos

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

FIBRAPL está sujeta al Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al realizar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16% para todo el país, con excepción de la región fronteriza norte, que por decreto presidencial la tasa es del 8% desde principios de 2019 y cuya vigencia fue extendida hasta el 31 de diciembre de 2024 mediante el “Decreto por el que se modifica el diverso de estímulos fiscales región fronteriza norte”, el pasado 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL registró una utilidad fiscal de \$3,925.9 millones de pesos mexicanos, el cual será distribuido en un 100% a los tenedores de CBFI conforme a la actual Ley del ISR en México.

e. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, incluidos los fondos mantenidos para hacer frente a las obligaciones de depósito de los inquilinos, y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos diarios fácilmente convertibles en importes conocidos de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambio de valor.

f. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado por recuperar

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos por cobrar corresponden principalmente al IVA pagado en relación con la compra de propiedades de inversión el cual será solicitado en devolución por FIBRAPL. Adicionalmente FIBRAPL presenta retención de impuestos a las autoridades fiscales mexicanas como resultado de los intereses pagados a los acreedores extranjeros.

Los pagos de retención de impuestos se reconocen como un gasto a menos que se espere que sean reembolsados a FIBRAPL por el acreedor extranjero.

g. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los pagos anticipados se integran principalmente seguros, y otros gastos atribuibles a cada propiedad de inversión.

h. Activos destinados para venta

Las propiedades de inversión se clasifican como destinadas para venta si es muy probable que se recupere el valor en libros principalmente mediante la transacción de venta en lugar a través de su uso continuo, el activo está disponible para venta inmediata en su estado actual sujeta solo a los términos para la venta y se considera altamente probable que ocurra dentro de los próximos doce meses. El valor de los activos destinados para venta generalmente se determina eligiendo el que resulte menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta, a menos que se trate de inversiones inmobiliarias valoradas al valor razonable o de activos financieros incluidos en el ámbito de aplicación de la NIIF 9, en cuyo caso se valoran de conformidad con dichas normas.

i. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades que se mantienen para obtener ingresos por rentas por medio de contratos a largo plazo y/o incrementar su valor. Se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el periodo en que se originan.

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

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

Para efectos de presentación y mejor entendimiento, FIBRAPL ha presentado en el estado de posición financiera, por separado en Otras propiedades de inversión las propiedades distintas a las industriales.

Los costos de cierre se capitalizan a la base de la propiedad, que pueden incluir avalúos, honorarios legales e impuestos.

j. Disposiciones de propiedades de inversión

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

k. Otros activos

Otros activos están compuestos por depósitos en garantía de servicios públicos principalmente con la “Comisión Federal de Electricidad” que podrían ser reembolsables una vez que el acuerdo de servicio es cancelado.

l. Información financiera por segmentos

Los segmentos de negocios son identificados con base en los informes utilizados por la alta dirección de FIBRAPL identificado como jefe operativo tomador de decisiones, con el propósito de asignar los recursos a cada segmento y evaluar su rendimiento. En este sentido, la información reportada a la administración se centra en la ubicación geográfica de las respectivas propiedades, que comprende seis segmentos reportables como se describe en la nota 16.

m. Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FIBRAPL se convierte en parte a las disposiciones contractuales de los instrumentos e inicialmente se miden a valor razonable. El costo de operación que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de los activos y pasivos financieros (diferentes de activos y pasivos financieros a valor razonable a través de los estados de resultados integrales) se agregan a, o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, según el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de operación son directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable a través de los estados de resultados integrales.

(ii) Clasificación y medición subsecuente

Activos de financiamiento

Al reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a costo amortizado, valor razonable de otros resultados integrales (“FVOCI” por sus siglas en inglés) -inversión en deuda; FVOCI -inversión de capital; o valor razonable a través de utilidad o pérdida (“FVTPL”).

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

Un activo financiero se mide a costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones y no se clasifica como medido a través de FVTPL:

- Se tiene dentro del modelo comercial cuyo objetivo es contar con activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales dan lugar en fechas especificadas a flujos de efectivos que son Solo Pagos de Principal e Intereses (“SPPI”) del monto principal pendiente.

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

Los instrumentos financieros derivados se miden al valor razonable a través de la utilidad neta (ver nota iv).

Activos financieros - Medición subsecuente y ganancias y pérdidas

FIBRAPL reconoce la pérdida crediticia esperada con base en el comportamiento y estado de los saldos de ciertos inquilinos con énfasis en la recuperabilidad esperada de las cuentas. FIBRAPL determinó la provisión para cuentas incobrables considerando los criterios de nivel de riesgo asignados a cada inquilino y mercado donde se ubica la propiedad de inversión. La tasa de pérdida esperada correspondiente se aplica en rangos de 1.0% a 5.0% para cuentas por cobrar corrientes y 100% para cuentas por cobrar irre recuperables.

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

El cálculo de la pérdida crediticia esperada de la provisión para cuentas por cobrar comerciales incobrables al 31 de diciembre de 2023 y 2022 determinó la reserva de cuentas por cobrar reconocida por FIBRAPL. Ver nota 4.

Pasivos financieros - Clasificación, medición subsecuente y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medición a costo amortizado o a FVTPL.

Un pasivo financiero se clasifica como a FVTPL si se clasifica como designado para operaciones bursátiles, es un derivado o es designado como tal al reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a FVTPL se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto de interés, se reconoce en los resultados integrales. Otros pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Gasto financiero, ganancias y pérdidas de tipo de cambio y pérdidas en resultados integrales, cualquier ganancia o pérdida al desreconocimiento también se reconoce en resultados integrales. Todos los pasivos financieros no derivados de FIBRAPL, incluidos los intereses que devengan los préstamos, se valoran a costo amortizado.

(iii) Desreconocimiento

Activos financieros

FIBRAPL desreconoce un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de los activos financieros vencen, o si transfiere los derechos de recibir flujos de efectivo contractuales en una operación en la que sustancialmente todos los riesgos y recompensas de titularidad del activo financiero se transfieren o en la que FIBRAPL ni transfiere ni retiene

sustancialmente todos los riesgos y recompensas de titularidad y no retiene control del activo financiero.

Pasivos financieros

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

Al desreconocimiento de un pasivo financiero, la diferencia entre el valor en libros extinguido y la contraprestación pagada (incluidos activos no monetarios transferidos o pasivos asumidos) se reconocen en resultados integrales.

(iv) Compensación

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

(v) Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura

Instrumentos financieros de cobertura

FIBRAPL tiene instrumentos financieros derivados para cubrir sus exposiciones de riesgo de tipo de cambio y tasa de interés. Los instrumentos financieros derivados inicialmente se miden a valor razonable. Subsecuente con el reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados se miden a valor razonable, y los cambios en los mismos generalmente se reconocen en resultados integrales.

FIBRAPL designa ciertos instrumentos derivados de swaps como instrumentos de cobertura para cubrir su exposición a tasa de interés que califican para contabilidad de cobertura de flujo de efectivo. Los derivados se reconocen inicialmente a valor razonable y cualquier costo de operación directamente atribuible se reconoce en resultados integrales según se incurre. Subsecuente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados se miden a valor razonable, cualquier cambio en los mismos generalmente se reconocen en resultados integrales. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados se reconocen de inmediato en los resultados del periodo. Ver nota 20.4.

n. Distribuciones pagadas y por pagar

Las provisiones para distribuciones por pagar por FIBRAPL se reconocen en el estado de posición financiera como un pasivo y como una reducción de capital cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago, dichas distribuciones deben ser aprobadas por el Administrador o el Comité Técnico, según aplique.

o. Depósitos en garantía

FIBRAPL obtiene depósitos reembolsables de sus inquilinos con base en su contrato de arrendamiento como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero a largo plazo valuado a su costo amortizado.

p. Resultado por CBFi

La utilidad por CBFi básico se calcula dividiendo la utilidad neta de FIBRAPL atribuibles a los titulares de CBFi entre el número promedio ponderado de CBFi circulantes durante el periodo financiero. Dado que FIBRAPL durante los periodos presentes no existieron eventos dilutivos, el resultado por CBFi diluido es calculado de la misma forma que el básico.

q. Capital contribuido

Los CBFi se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRAPL. Los costos originados por la emisión de patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en las recaudaciones de los CBFi con los que se relacionan dichos costos.

r. Medición del valor razonable

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

Varias políticas y divulgaciones contables del FIBRAPL requieren la medición a valor razonable, tanto para activos financieros como no financieros. Ver nota 2.d.i.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Efectivo	\$ 338,535	\$ 420,443
Equivalentes de efectivo	2,984,280	2,284,134
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,322,815	\$ 2,704,577

5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 104,393	\$ 72,043
Reserva para cuentas incobrables	(3,865)	(682)
Cuentas por cobrar	\$ 100,528	\$ 71,361

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de			
	2023		2022	
	Cuentas por cobrar	Reserva	Cuentas por cobrar	Reserva
Corriente	\$ 98,263	\$ (3,827)	\$ 70,537	\$ (680)
Desde 91 a 120 días	2,041	(9)	467	(1)
Desde 121 a 150 días	3,049	(20)	131	-
Más de 150 días	1,040	(9)	908	(1)
Total	\$ 104,393	\$ (3,865)	\$ 72,043	\$ (682)

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Saldo inicial	\$ (682)	\$ (220)
Incremento	(12,618)	(462)
Aplicaciones durante el año	9,435	-
Reserva para cuentas incobrables	\$ (3,865)	\$ (682)

6. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Otras cuentas por cobrar y el impuesto al valor agregado por recuperar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Impuesto al valor agregado	\$ 668,902	\$ 328,988
Otras cuentas por cobrar	9,504	7,440
Otras cuentas por cobrar	\$ 678,406	\$ 336,428

7. Actividades de cobertura

Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no califican para la contabilidad de cobertura. Por lo tanto, el cambio en el valor razonable relacionado con los contratos activos se reconoce en los resultados de operación del año dentro de la (pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria.

en miles	Fecha de Inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Pesos mexicanos		Valor razonable - Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	
						Valor teórico	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	
	27 de mayo de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	\$ -	\$ 590	\$ -	\$ 30	
	27 de mayo de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	2,446	-	126	
	9 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	4,050	-	209	
	9 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	5,457	-	282	
	25 de agosto de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	74	-	4	
	25 de agosto de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	306	-	16	
	25 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	507	-	26	
	25 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	683	-	35	
	10 de noviembre de 2022	28 de marzo de 2024	31 de marzo de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	-	7,523	-	389	
	10 de noviembre de 2022	28 de junio de 2024	30 de junio de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	249	8,691	15	449	
	10 de noviembre de 2022	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	744	9,791	44	506	
	10 de noviembre de 2022	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	1,416	10,835	84	560	
	1 de febrero de 2023	31 de marzo de 2025	2 de abril de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	1,909	-	113	-	
	1 de febrero de 2023	30 de junio de 2025	2 de julio de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	2,549	-	151	-	
	1 de febrero de 2023	30 de septiembre de 2025	2 de octubre de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	3,186	-	189	-	
	1 de febrero de 2023	31 de diciembre de 2025	2 de enero de 2026	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	3,809	-	225	-	
	11 de octubre de 2023	31 de marzo de 2026	2 de abril de 2026	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,292	-	313	-	
	11 de octubre de 2023	30 de junio de 2026	2 de julio de 2026	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,984	-	354	-	
	11 de octubre de 2023	30 de septiembre de 2026	2 de octubre de 2026	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	6,660	-	394	-	
	11 de octubre de 2023	31 de diciembre de 2026	5 de enero de 2027	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	7,314	-	433	-	
Total opciones de tipo de cambio							\$ 39,112	\$ 50,953	\$ 2,315	\$ 2,632	

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de			
	2023		2022	
Saldo inicial	\$	74,733,756	\$	71,267,372
Disposición de propiedades de inversión destinadas para venta		-		(539,218)
Efecto por conversión de moneda funcional (*)		(10,198,941)		(4,336,834)
Adquisición de propiedades de inversión (**)		5,868,486		2,704,746
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		624,391		653,912
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		24,897		41,243
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		12,354,217		4,942,535
Saldo final de las propiedades de inversión	\$	83,406,806	\$	74,733,756

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

	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Tipo de cambio	16.8935	19.3615	20.5157

** - Adquisición de propiedades de inversión incluye costos de adquisición.

Al 31 de diciembre de 2022 cinco propiedades fueron clasificadas como activos destinados para venta, las cuales estaban localizadas en Hermosillo, Sonora, y Matamoros, Tamaulipas, con un área arrendable de 0.7 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$27.9 millones de dólares estadounidenses (\$539.2 millones de pesos mexicanos). Las propiedades fueron vendidas en el segundo trimestre de 2023.

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Precio de venta de activos	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:					
Laredo Industrial Center #1	28-junio-2023	Reynosa	84,987	\$ 81.4	\$ 4.8
Matamoros Ind. Ctr. #1	22-junio-2023	Reynosa	298,840	292.6	17.0
Dynatech Ind. Ctr. #3	22-junio-2023	Juárez	106,915	39.6	2.3
Dynatech Ind. Ctr. #2	22-junio-2023	Juárez	175,019	47.1	2.7
Dynatech Ind. Ctr. #1	22-junio-2023	Juárez	48,078	18.2	1.1
Total disposiciones			713,839	\$ 478.9	\$ 27.9

Las principales transacciones realizadas por FIBRAPL en sus propiedades de inversión y destinadas para venta por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron las siguientes:

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

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de cierre pagados		
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	
Adquisiciones:						
TAE #2	30-noviembre-2022	Tijuana	286,165	\$ 583.4	\$	30.2
TAE #1	30-noviembre-2022	Tijuana	249,696	509.1		26.4
Pantaco #1	3-agosto-2022	México	41,764	82.1		4.0
Vallejo Truck Yard #1	4-mayo-2022	México	130,244	129.6		6.4
Vallejo DC #1	10-marzo-2022	México	94,418	217.0		10.2
Juárez #18	25-enero-2022	Juárez	191,032	361.2		17.5
El Florido #1	7-enero-2022	Tijuana	386,880	822.3		40.2
Total adquisiciones			1,380,199	\$ 2,704.7	\$	134.9

a) Las propiedades de inversión por mercado se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de diciembre de		Número de propiedades	
	2023	2022	2023	2022
Ciudad de México	\$ 35,355,188	\$ 30,517,750	71	71
Guadalajara	8,151,029	8,884,896	26	26
Monterrey	11,352,432	10,506,518	31	26
Tijuana	13,081,313	12,307,382	48	47
Reynosa	7,072,464	6,506,432	30	29
Juárez	8,394,380	6,010,778	31	28
Total	\$ 83,406,806	\$ 74,733,756	237	227

En la tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 pies cuadrados y un valor razonable de \$331,082.

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

A continuación, se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos usados.

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Tasa de ocupación	99.8%	98.9%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.20%	Del 7.75% al 13.00% Promedio ponderado 8.68%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 7.11%	Del 6.00% al 10.75% Promedio ponderado 6.85%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión

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

Valuación %	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (3,204,641)	(3.89%)
0.25% disminución	\$ 3,483,777	4.23%

9. Otras propiedades de inversion

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, FIBRAPL poseía dos propiedades de oficinas con un área rentable de 0.2 millones de pies cuadrados y un valor razonable de \$58.7 y \$56.0 millones de pesos mexicanos, respectivamente.

10. Información de afiliadas

A continuación, se detallan las operaciones con partes relacionadas que tiene FIBRAPL:

a. Partes relacionadas

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

- i. **Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el

comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.

- ii. **Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10.0% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. La determinación de la cuota por incentivos para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fue del 6 de junio de 2022 al 5 de junio de 2023.
- iii. **Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- iv. **Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
- v. **Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.
- vi. **Costo de mantenimiento:** Incluya los gastos de nómina de los empleados de mantenimiento más una tarifa del 1.5% incurrida en las propiedades de FIBRAPL por la filial de Prologis.

b. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Comisión por administración de propiedades	\$ 14,366	\$ 12,964
Comisión por administración de activos	1,511	48,059
Total de cuentas por pagar partes relacionadas	\$ 15,877	\$ 61,023

c. Transacciones con compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre			
	2023		2022	
Comisión por administración de activos	\$	550,991	\$	561,574
Comisiones por administración de propiedades	\$	155,975	\$	154,884
Comisiones por arrendamiento	\$	50,794	\$	31,778
Comisiones por desarrollo	\$	17,702	\$	10,903
Cuota por mantenimiento	\$	7,784	\$	11,492
Cuota por incentivos	\$	1,028,451	\$	655,488

11. Deuda

La siguiente tabla muestra la deuda de FIBRAPL:

en miles	Párrafo	Denominación	Fecha de vencimiento(*)	Tasa	Valor de mercado		Al 31 de diciembre de 2023		Al 31 de diciembre de 2022	
					estadounidense \$	Pesos mexicanos	estadounidense \$	Pesos mexicanos	estadounidense \$	Pesos mexicanos
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Garantizado)	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 50,920	\$ 860,217	\$ 52,540	\$ 887,584	\$ 53,500	\$ 1,035,840
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Garantizado)	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	50,920	860,217	52,540	887,584	53,500	1,035,840
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	b.	USD	7 de diciembre de 2026	5.18%***	65,266	1,102,571	66,714	1,127,033	68,622	1,328,625
Green bond (No garantizado) #2	c.	USD	22 de abril de 2031	3.73%	59,904	1,011,988	70,000	1,182,545	70,000	1,355,305
Green bond (No garantizado) #1	d.	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	321,266	5,427,311	375,000	6,335,063	375,000	7,260,563
Private Placement (No garantizado)	e.	USD	1 de julio de 2039	3.48%***	250,056	4,224,321	300,000	5,068,050	300,000	5,808,450
Total					798,332	13,486,625	916,794	15,487,859	920,622	17,824,623
Intereses por pagar de la deuda a largo plazo					6,613	111,709	6,564	127,089		
Prima neta					2,664	45,004	3,552	68,772		
Costos de emisión de deuda					(6,470)	(109,282)	(6,183)	(119,705)		
Total de deuda							919,601	15,535,290	924,555	17,900,779
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo							3,683	62,219	5,975	115,685
Deuda a largo plazo							\$ 915,918	\$ 15,473,071	\$ 918,580	\$ 17,785,094

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

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

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

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

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

El préstamo se dispuso en tres tramos con una tasa de interés promedio ponderada de 5.18%, que consiste en:

- (i) \$50.3 millones de dólares estadounidenses (\$849.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.30% en el tramo 1;
 - (ii) \$7.5 millones de dólares estadounidenses (\$126.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.15% en el tramo 2;
 - (iii) \$8.9 millones de dólares estadounidenses (\$150.4 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 4.50% en el tramo 3;
- c. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo devengan intereses al 3.73% anual, los cuales tienen fecha de vencimiento en 2031. Los Bonos son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL.
- d. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL, los Bonos devengarán intereses al 4.12% anual y se amortizarán de la siguiente manera:
- (i) \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,111.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2028;
 - (ii) \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,111.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2030; y
 - (iii) \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,111.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2032.
- e. Las Notas USPP se emitieron en cinco tramos que consisten en:
- (i) \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,689.4 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
 - (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,351.5 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.49%, Serie B Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2031;
 - (iii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,351.5 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 3.64%, Serie C Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2033;
 - (iv) \$25.0 millones de dólares estadounidenses (\$422.3 millones de pesos mexicanos) en monto de capital total que devenga interés del 3.79%, Serie D Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2036; y
 - (v) \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$253.4 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 4.00%, Serie E Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2039.

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

Transacciones en deuda que requirieron efectivo

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL cumplía con todas estas obligaciones.

12. Capital

El 5 de junio de 2023, FIBRAPL registró 16,404,726 CBFIs a ser emitidos con base en la cuota de incentivo anual de \$1,028.5 millones de pesos mexicanos, aprobada en asamblea ordinaria de tenedores del 3 de julio de 2023. El 13 de octubre de 2023, FIBRAPL emitió los certificados. Ver nota 9 para más detalle.

El 4 de mayo de 2023, FIBRAPL emitió 105,000,000 CBFIs adicionales a \$59.00 pesos mexicanos por certificado a través de un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de

CBFIs (la "Oferta Mexicana") y (b) una oferta internacional simultánea de CBFIs a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933, y sus modificaciones (la "Ley de Valores"), en operaciones exentas de registro en virtud de la misma (la "Oferta Internacional" y, junto con la Oferta Mexicana, la "Oferta Global").

En relación con esta oferta, el 11 de mayo de 2023, los representantes de los colocadores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para adquirir 12,049,735 CBFIs adicionales al mismo precio de oferta de CBFI.

El 14 de junio de 2022, FIBRAPL registró 12,464,161 CBFIs emitidos con base en el incentivo anual cuota de \$ 655.5 millones de pesos mexicanos, aprobada en asamblea ordinaria de tenedores del 5 de julio de 2022. FIBRAPL emitió los certificados el 14 de diciembre de 2022. Ver nota 9 para más detalle.

El 11 de octubre de 2022, FIBRAPL reconoció 152,985,834 CBFIs a través de una oferta de derechos de 152,985,834 CBFI a un precio de \$52.00 pesos mexicanos por certificado a los tenedores de CBFI existentes de FIBRAPL. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$ 7,955.3 millones de pesos mexicanos, incluyendo costos de emisión por \$ 149.7 millones de pesos mexicanos.

La integración de las distribuciones de dividendos se presenta a continuación:

En miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI	Fecha	Monto de la distribución	Distribución por CBFI
Dividendos	17-octubre-2023	\$ 588,898	\$ 0.5097
Dividendos	19-julio-2023	542,986	0.4768
Dividendos	24-febrero-2023	868,584	0.8500
Dividendos	18-enero-2023	572,196	0.5600
Total distribuciones 2023		\$ 2,572,664	
Dividendos	19-octubre-2022	\$ 605,340	\$ 0.5997
Dividendos	19-julio-2022	527,726	0.6162
Dividendos	18-abril-2022	511,180	0.5968
Dividendos	20-enero-2022	469,590	0.5483
Total distribuciones 2022		\$ 2,113,836	

La integración de los CBFIs se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Emisión de certificados	\$ 42,856,854	\$ 34,924,451
Gastos de colocación	(911,458)	(714,473)
Distribuciones	(3,060,260)	(3,060,260)
Tenedores de CBFI	\$ 38,885,136	\$ 31,149,718

13. Utilidad por CBFi

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 13.63	\$ 8.47
Utilidad neta del periodo	\$ 15,031,956	\$ 7,547,731
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	1,102,552	891,404

14. Administración del riesgo financiero y del capital

Riesgo de Liquidez

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

Mientras que los objetivos de negocio de FIBRAPL consisten principalmente en la adquisición de activos inmobiliarios y los ingresos de su operación, habrá momentos en los que la disposición de algunas propiedades puede ser apropiada o deseable. La capacidad de FIBRAPL de disponer de sus propiedades en condiciones favorables depende de factores que están más allá del control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda y la disponibilidad de financiamiento. Además, ciertos gastos de capital para corregir defectos o hacer mejoras antes de la venta de una propiedad, y no se puede garantizar que se tengan los fondos disponibles para hacer este tipo de gastos de capital. Debido a estas limitaciones y las inciertas condiciones del mercado, no se puede garantizar que FIBRAPL sea capaz de vender sus propiedades en el futuro o darse cuenta de la apreciación potencial de la venta de dichas propiedades.

La siguiente tabla detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, de los pasivos financieros de acuerdo con la fecha de vencimiento. La tabla incluye tanto principal como intereses devengados y por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés spot al final de la fecha de reporte las cuales fueron usadas en la estimación de intereses futuros.

en miles de pesos mexicanos	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2023				
Cuentas por pagar	\$ 166,482	\$ -	\$ -	\$ 166,482
Anticipo de rentas	49,451	-	-	49,451
Cuentas por pagar compañías afiliadas	15,877	-	-	15,877
Principal de la deuda a largo plazo	74,702	6,628,537	8,784,620	15,487,859
Intereses	737,216	2,395,820	861,974	3,995,010
Al 31 de diciembre de 2022				
Cuentas por pagar	\$ 89,250	\$ -	\$ -	\$ 89,250
Anticipo de rentas	74,568	-	-	74,568
Cuentas por pagar compañías afiliadas	61,023	-	-	61,023
Principal de la deuda a largo plazo	36,980	3,363,324	14,424,319	17,824,623
Intereses	720,964	3,166,689	1,501,622	5,389,276

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

Riesgo Financiero

En el curso normal del negocio, FIBRAPL entra en acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar sus operaciones de inversión inmobiliaria. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de capitales o de deuda y evitar que FIBRAPL obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para FIBRAPL.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de FIBRAPL también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que FIBRAPL obtenga préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un acreedor a requerir que FIBRAPL proporcione una garantía colateral al pago de sus préstamos.

Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control de FIBRAPL. El riesgo de tasa de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, FIBRAPL puede contratar en el futuro líneas de crédito o préstamos con tasas de interés variable. En la medida que FIBRAPL contrate endeudamiento a tasas variables, FIBRAPL estará expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL no tiene saldo pendiente de deuda a tasa flotante.

Se está llevando a cabo una reforma fundamental de las principales tasas de interés de referencia a nivel mundial, incluida la sustitución de algunas tasas de oferta interbancaria (IBOR) por tasas alternativas casi libres de riesgo (denominadas "reforma IBOR").

FIBRAPL hizo la transición a SOFR durante el año 2022.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable no cubierta

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, FIBRAPL no tiene saldo pendiente de deuda a tasa flotante que puede aumentar o disminuir el gasto de interés anual.

Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL no tiene saldo pendiente de deuda a tasa flotante sin cobertura a través de la Línea de Crédito.

Riesgo Cambiario

El riesgo cambiario se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, la moneda funcional de FIBRAPL, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y operaciones de deuda de FIBRAPL, incluyendo 67.1% y 66.6% de ingresos bajo contratos de arrendamiento y 100% de su deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, están denominadas en dólares estadounidenses.

El resumen de información cuantitativa sobre la exposición de FIBRAPL al riesgo cambiario tal como se reporta a la administración de FIBRAPL, denominada en pesos mexicanos, es como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 356,452	\$ 376,079
Cuentas por cobrar	33,366	39,299
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	678,406	329,939
	1,068,224	745,317
Pasivos		
Cuentas por pagar	141,494	417,247
Ingreso diferido	37,790	72,566
Depósitos en garantía	89,098	88,874
	268,382	578,687
Exposición neta del estado de situación financiera	\$ 799,842	\$ 166,630

Los tipos de cambio en pesos mexicanos al 31 de diciembre y el tipo de cambio promedio de los años son los siguientes:

tipo de cambio	2023		2022	
Dólares estadounidenses vs. pesos mexicanos	\$	16.8935	\$	19.3615
Tipo de cambio promedio	\$	17.6585	\$	20.0122

Análisis de sensibilidad de la moneda extranjera

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del peso mexicano frente al dólar estadounidense al 31 de diciembre habría afectado a la valoración de los instrumentos financieros denominados en moneda extranjera y habría afectado al capital y a la utilidad en los importes que se indican a continuación:

en miles de pesos mexicanos	Utilidad		Capital	
	Fortalecimiento	Debilitamiento	Fortalecimiento	Debilitamiento
31 de diciembre de 2023				
Pesos mexicanos (5% de movimiento)	\$ (12,675)	\$ 12,675	\$ 12,675	\$ (12,675)
31 de diciembre de 2022				
Pesos mexicanos (5% de movimiento)	\$ (8,332)	\$ 8,332	\$ 8,332	\$ (8,332)

Riesgo de crédito

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

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

Inflación

La mayoría de los arrendamientos de FIBRAPL contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento “triple N”, lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones al adquirir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 99.8% y 98.9%, respectivamente.

15. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

	Al 31 de diciembre de 2023				
	Saldo en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
en miles de pesos mexicanos					
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 83,406,806	\$ -	\$ -	\$ 83,406,806	\$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	58,658	-	-	58,658	58,658
Opciones de tipo de cambio	39,112	-	39,112	-	39,112
	\$ 83,504,576	\$ -	\$ 39,112	\$ 83,465,464	\$ 83,504,576
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,322,815	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	100,528	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	9,504	-	-	-	-
	\$ 3,432,847	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar	\$ 166,482	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	15,877	-	-	-	-
Deuda	15,535,290	-	13,486,625	-	13,486,625
	\$ 15,717,649	\$ -	\$ 13,486,625	\$ -	\$ 13,486,625

	Al 31 de diciembre de 2022				
	Saldo en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
en miles de pesos mexicanos					
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 74,733,756	\$ -	\$ -	\$ 74,733,756	\$ 74,733,756
Otras propiedades de inversión	55,994	-	-	55,994	55,994
Activos destinados para venta	539,218	-	539,218	-	539,218
Opciones de tipo de cambio	50,953	-	50,953	-	50,953
	\$ 75,379,921	\$ -	\$ 590,171	\$ 74,789,750	\$ 75,379,921
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	\$ 2,704,577	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	71,361	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	7,440	-	-	-	-
	\$ 2,783,378	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar	\$ 89,250	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	61,023	-	-	-	-
Deuda	17,900,779	-	15,175,292	-	15,175,292
	\$ 18,051,052	\$ -	\$ 15,175,292	\$ -	\$ 15,175,292

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

16. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión son por plazos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente dichos contratos de arrendamiento están basados en pagos mínimos de renta en dólares estadounidenses, más honorarios por mantenimiento y recuperación de gastos.

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento con periodos de arrendamiento mayores a un año, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	2023	2022
Ingresos por arrendamiento:		
Menos de un año	\$ 5,572,953	\$ 5,473,399
Uno a dos años	4,800,778	5,111,049
Dos a tres años	3,827,054	3,805,638
Tres a cuatro años	3,129,083	2,864,495
Cuatro a cinco años	2,590,260	2,193,852
Más de cinco años	5,151,216	4,907,230
Total	\$ 25,071,344	\$ 24,355,663

17. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. Los activos y pasivos, y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presenta al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera:

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

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

La siguiente tabla corresponde a las partidas del estado de resultados integrales que no están asignadas a un segmento de información específico:

	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Utilidad bruta	\$ 4,802,701	\$ 4,823,432
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	12,354,217	4,942,535
Comisión por administración de activos	(550,991)	(561,574)
Cuota por incentivo	(1,028,451)	(655,488)
Honorarios profesionales	(78,768)	(89,397)
Costo financiero	(680,287)	(880,809)
Ingresos por intereses	286,291	14,193
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta	(19,067)	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(25,919)	(23,927)
Pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(47,116)	(18,912)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(31,281)	(25,407)
Utilidad cambiaria, neta	74,603	21,279
Otros gastos generales y administrativos	(23,976)	1,806
Utilidad neta	\$ 15,031,956	\$ 7,547,731

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 7,071,040	\$ 1,630,206	\$ 2,270,486	\$ 2,616,263	\$ 1,414,493	\$ 1,678,876	\$ 16,681,364
Edificios	28,284,148	6,520,823	9,081,946	10,465,050	5,657,971	6,715,504	66,725,442
Total de propiedades de inversión	\$ 35,355,188	\$ 8,151,029	\$ 11,352,432	\$ 13,081,313	\$ 7,072,464	\$ 8,394,380	\$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	\$ 58,658	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58,658
Deuda	\$ 405,867	\$ 889,798	\$ 1,022,836	\$ 611,191	\$ -	\$ 12,605,598	\$ 15,535,290

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2022						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 6,103,550	\$ 1,776,979	\$ 2,101,304	\$ 2,461,476	\$ 1,301,286	\$ 1,202,156	\$ 14,946,751
Edificios	24,414,200	7,107,917	8,405,214	9,845,906	5,205,146	4,808,622	59,787,005
Total de propiedades de inversión	\$ 30,517,750	\$ 8,884,896	\$ 10,506,518	\$ 12,307,382	\$ 6,506,432	\$ 6,010,778	\$ 74,733,756
Activos destinados para venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 421,113	\$ 118,105	\$ 539,218
Otras propiedades de inversión	\$ 55,994	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55,994
Deuda	\$ 464,926	\$ 1,029,370	\$ 1,171,673	\$ 724,939	\$ -	\$ 14,509,871	\$ 17,900,779

18. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL se integran como sigue:

En miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Gastos por intereses	\$ (671,838)	\$ (865,897)
Amortización de prima neta	15,690	18,581
Amortización de costo financiero diferido	(24,139)	(33,493)
Costo financiero	\$ (680,287)	\$ (880,809)

19. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

20. Eventos subsequentes

El 22 de febrero de 2024, FIBRAPL declaró una distribución en efectivo a sus tenedores de CBFIs, por la cantidad de \$0.1105 pesos mexicanos por CBFI (\$0.0065 dólares estadounidenses por CBFI), por un total de \$130.2 millones de pesos mexicanos (\$7.6 millones de dólares estadounidenses) y una distribución en especie por 4,076,000 de CBFIs, equivalente a \$303.7 millones de pesos mexicanos (\$17.8 millones de dólares estadounidenses) considerando el precio promedio de los últimos 60 días de los CBFIs. La distribución será pagada el 6 de marzo de 2024 a los tenedores de CBFIs.

El 1 de febrero de 2024, FIBRAPL efectuó una distribución de dividendos mediante un pago de efectivo de \$0.6128 pesos mexicanos por CBFI, equivalente a \$708.0 millones de pesos mexicanos (\$41.0 millones de dólares estadounidenses) y una distribución en especie por 22,556,562 de CBFIs, equivalentes a \$1,652.1 millones de pesos mexicanos (\$95.7 millones de dólares estadounidenses) considerando el precio promedio de los últimos 60 días de los CBFIs.

El 31 de enero de 2024, FIBRAPL adquirió un edificio ubicado en la Ciudad de México con un área arrendable de 50,335 pies cuadrados por \$4.9 millones de dólares estadounidenses (\$85.0 millones de pesos mexicanos).

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2024, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *

Información adicional

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

AVALÚO INMOBILIARIO

248 PROPIEDADES INDUSTRIALES, 4 OFICINAS Y
2 RESERVAS DE TERRENO LOCALIZADAS EN
MONTERREY / GUADALAJARA / ESTADO DE
MÉXICO / CIUDAD JUÁREZ / TIJUANA /
REYNOSA Y OTRAS CIUDADES EN MÉXICO

FECHA EFECTIVA: 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

ELABORADO PARA: FIBRA PROLOGIS

CBRE



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

México D.F., a 14 de enero de 2026

Jorge Girault Facha

FIBRA Prologis

Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22,

Bosques de las Lomas,

CDMX 05120, México.

RE: Avalúo Inmobiliario de 248 Propiedades Industriales, 4 Oficinas y 2 reservas de terreno localizadas en Monterrey, Guadalajara, Ciudad Juárez, Estado de México, Tijuana, Reynosa y Otras Ciudades de México

Estimado Sr. Girault:

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado el avalúo de las 248 propiedades industriales, 4 Oficinas y 2 reservas de terreno arriba mencionadas y que comprenden un área rentable total de 49,679,682 pies cuadrados.

Este reporte ha sido preparado con el propósito de determinar el valor de mercado de las propiedades descritas anteriormente al 31 de diciembre de 2025. Es de nuestro conocimiento que este reporte será utilizado por el destinatario para propósito de reporte interno.

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 31 de diciembre de 2025 es:

FIBRA Prologis					
CONCLUSION DE VALOR DE MERCADO					
Premisa	Interés Valuado	Fecha Efectiva	Valor (US)	Ft ²	M ²
Como Está	Edificios (+Terrenos Excedentes)	31/dic/25	\$ 6,209,180,000	\$ 124.73	\$ 1,342.53
Como Está	Oficinas	31/dic/25	\$ 2,150,000	\$ 176.55	\$ 1,900.35
Como Está	Reservas de Terreno	31/dic/25	\$ 27,250,000	\$ 22.27	\$ 239.75
Total			\$ 6,238,580,000		

Estos valores consideran un tiempo de exposición de las propiedades de 6 a 12 meses precediendo la fecha efectiva de valuación y asumen la venta de contado de los mismos.

La conclusión de valor presentado para el 4T 2025 representa un incremento de valor de \$164'670,000 dólares o 2.71% sobre los \$6,073'910,000 dólares reportados en el trimestre anterior (30 de septiembre del 2025).



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

El incremento en el portafolio se atribuye principalmente a la incorporación de 3 propiedades que se aportaron a la Fibra, estas propiedades se encuentran en Ciudad Juárez, Chihuahua (Centro Industrial Juarez #1 - JUA00901), Toluca, Estado de México (Toluca III Building #1 - MXC02801) y Apodaca, Nuevo León (Apodaca East Bldg #16 - MON00816).

Estas propiedades aportaron 539,461 pies cuadrados al inventario de Fibra Prologis y en valor \$65,150,000 USD. Si comparamos únicamente las mismas propiedades valuadas (sin las aportaciones) en comparación el 3T 2025, el incremento sería \$96,950,000 USD o 1.61%.

Adicionalmente, durante este trimestre ajustamos las rentas de mercado en la Ciudad de México y su área metropolitana, incrementando los precios de salida en varios parques industriales. Este ajuste se atribuye a la actividad reportada al cierre del 4T 2025. A final de año observamos un aumento significativo en el inventario de 7.74 millones de pies cuadrados y se espera la adición de otros 7.57 millones de pies cuadrados en construcción, de los cuales el 46% ya se encuentra pre-arrendado. Esta dinámica ha impulsado una demanda constante de espacios industriales, lo que ha mantenido una tendencia al alza en los precios de salida. Las rentas de mercado promedio en el mercado industrial de Ciudad de México y área metropolitana promedian un incremento de más del 20% en comparación con el cierre del 4T de 2024.

Finalmente, los demás ajustes dentro del portafolio se atribuyen a la actividad de arrendamiento, donde hubo algunas salidas, renovaciones y nuevos contratos.

FIBRA Prologis				
	1T25	2T25	3T25	4T25
Fecha Efectiva	31/mar/25	30/jun/25	30/sep/25	31/dic/25
Valor de Mercado	\$ 5,987,930,000	\$ 6,043,820,000	\$ 6,073,910,000	\$ 6,238,580,000
Diferencia entre Trimestres	1.62%	0.93%	0.50%	2.71%
Área Neta Rentable	49,156,999	49,156,999	49,140,221	49,679,682
Valor del Mercado de Conclusión incluyendo el terreno excedente				
Compiled by CBRE				

El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones que se muestran en este reporte han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2022", también conocido como el "Libro Rojo". El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS asegura también el cumplimiento con los Estándares de Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés).



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

El valor de mercado aquí presentado está hecho con base a los siguientes supuestos y limitaciones:

- Se considera a los inmuebles en pleno dominio y libres de cualquier tipo de gravamen.
- Se asume que toda la información proporcionada por el propietario, incluyendo contratos de arrendamiento, "rent rolls", área de los edificios, gastos, etc. es veraz. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- No hemos realizado un estudio de impacto ambiental ni de calidad del suelo y por lo tanto, no ofrecemos ninguna garantía con respecto a estos temas.
- Asumimos que la condición física y el estado de conservación de las propiedades en la fecha efectiva de valuación es similar al observado en la fecha de inspección. Nos reservamos el derecho de modificar este reporte y sus resultados si en algún momento se detectan deficiencias o deterioro de las propiedades que pudieran alterar el resultado de esta valuación.
- Este reporte representa nuestro análisis, objetivo y profesional de las propiedades en cuestión.
- El análisis de las propiedades industriales se concluyó en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, utilizando un tipo de cambio de \$18.50 Pesos.
- Las cifras presentadas son redondeadas a los montos y cantidades más próximas.



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

Si tienen alguna duda o comentario relacionados con los resultados aquí presentados, con mucho gusto las responderemos.

Atentamente,
CBRE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Maugeri", written over a horizontal line.

Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin
America
Phone: 52 (55) 5284 3293

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Victor Garcia", written over a horizontal line.

Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

Fibra Prologis 4T2025 vs 3T2025

Estado/Ciudad	No. De Activos	Valor de Mercado 4T25 (USD)	Valor de Mercado 3T25 (USD)	Dif Valor de Mercado (USD)	Dif Valor (%)
Baja California	49	\$ 840,550,000	\$ 843,350,000	-\$ 2,800,000	-0.33%
Tijuana	49	\$ 840,550,000	\$ 843,350,000	-\$ 2,800,000	-0.33%
Chihuahua	31	\$ 440,750,000	\$ 439,550,000	\$ 1,200,000	0.27%
Juárez	31	\$ 440,750,000	\$ 439,550,000	\$ 1,200,000	0.27%
Ciudad de México	8	\$ 123,850,000	\$ 123,950,000	-\$ 100,000	-0.08%
Azcapotzalco	5	\$ 60,850,000	\$ 60,800,000	\$ 50,000	0.08%
Cuauhtémoc	2	\$ 21,300,000	\$ 21,250,000	\$ 50,000	0.24%
Iztapalapa	1	\$ 41,700,000	\$ 41,900,000	-\$ 200,000	-0.48%
Guanajuato	1	\$ 7,300,000	\$ 7,400,000	-\$ 100,000	-1.35%
Silao de la Victoria	1	\$ 7,300,000	\$ 7,400,000	-\$ 100,000	-1.35%
Jalisco	23	\$ 513,900,000	\$ 512,900,000	\$ 1,000,000	0.19%
El Salto	1	\$ 26,400,000	\$ 26,550,000	-\$ 150,000	-0.56%
Guadalajara	7	\$ 232,900,000	\$ 233,350,000	-\$ 450,000	-0.19%
San Pedro Tlaquepaque	4	\$ 105,100,000	\$ 105,850,000	-\$ 750,000	-0.71%
Tlajomulco de Zúñiga	11	\$ 149,500,000	\$ 147,150,000	\$ 2,350,000	1.60%
México	70	\$ 2,952,850,000	\$ 2,862,150,000	\$ 90,700,000	3.17%
Cuautitlán	2	\$ 62,500,000	\$ 61,750,000	\$ 750,000	1.21%
Cuautitlán Izcalli	31	\$ 1,492,150,000	\$ 1,416,200,000	\$ 75,950,000	5.36%
Tepotzotlán	21	\$ 1,050,450,000	\$ 1,045,650,000	\$ 4,800,000	0.46%
Toluca	7	\$ 156,250,000	\$ 155,450,000	\$ 800,000	0.51%
Tultitlán	9	\$ 191,500,000	\$ 183,100,000	\$ 8,400,000	4.59%
Nuevo León	30	\$ 741,700,000	\$ 736,250,000	\$ 5,450,000	0.74%
Apodaca	25	\$ 597,700,000	\$ 592,150,000	\$ 5,550,000	0.94%
General Escobedo	2	\$ 35,600,000	\$ 36,100,000	-\$ 500,000	-1.39%
Monterrey	3	\$ 108,850,000	\$ 108,000,000	\$ 850,000	0.79%
Querétaro	1	\$ 15,500,000	\$ 15,750,000	-\$ 250,000	-1.59%
El Marqués	1	\$ 15,500,000	\$ 15,750,000	-\$ 250,000	-1.59%
San Luis Potosí	1	\$ 13,350,000	\$ 13,300,000	\$ 50,000	0.38%
Villa de Reyes	1	\$ 13,350,000	\$ 13,300,000	\$ 50,000	0.38%
Tamaulipas	31	\$ 480,950,000	\$ 479,150,000	\$ 1,800,000	0.38%
Reynosa	31	\$ 480,950,000	\$ 479,150,000	\$ 1,800,000	0.38%
Gran Total	245	\$ 6,130,700,000	\$ 6,033,750,000	\$ 96,950,000	1.61%

Esta comparativa excluye las aportaciones: JUA00901, MXC02801 y MON00816

Nota 1: Los costos de cierre no están considerados en el cálculo de la tasa de capitalización.

Nota 2: El INO año 1 representa el Ingreso Neto de Operación que estimamos la propiedad generará en los próximos 12 meses.

Nota 3: TIR se define como la tasa que hace que el valor presente neto de los flujos de efectivo (de un proyecto particular) sea igual a cero.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Existen tres métodos aceptados para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Ingresos; y
- Enfoque de Mercado

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

- 1) **Enfoque de Costo** 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.
- 2) **Enfoque 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.
- 3) **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.

El Método de Capitalización Directa 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.

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

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y

- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

SELECCIÓN DE LA METODOLOGÍA

El mercado objeto de una propiedad se integra de todas aquellas entidades que pueden beneficiarse del Mayor y Mejor Uso de la propiedad y están dispuestos a pagar un precio competitivo. En la mayoría de los casos, para una propiedad determinada, el mercado objeto está representado por un grupo claro de individuos o entidades financieras. En el caso de la propiedad, el perfil de un posible comprador será el identificado con el de un inversionista. La valuación contenida en el presente documento intenta mostrar el análisis que un comprador realizaría.

Hemos considerado la aplicación de todas las metodologías en esta valuación, sin embargo, en función de la información recabada ya a las características del inmueble, hemos utilizado el Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos y el Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado, para conciliar un valor de mercado final para el proyecto.

El Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio. El enfoque de ingresos es normalmente aplicado a propiedades o inmuebles productivos, es decir, inmuebles capaces de producir un ingreso en base a la renta de espacios, como es el caso del proyecto en estudio.

El Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado es el valor del inmueble establecido a partir de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado de compraventa de inmuebles semejantes al que se valúa, en la misma zona, zonas similares y/o zonas contrastantes inmediatamente inferior o superior.

SUPUESTOS Y LIMITACIONES

El presente análisis está basado en los siguientes supuestos y limitaciones:

1. No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad. No nos hacemos responsables por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad están correctos y la propiedad está libre de embargo, subsidio, invasión u otros gravámenes hasta que no se indique lo contrario.
2. La información proporcionada por terceros en la cual está basada este avalúo es considerada confiable, pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
3. El valor estimado que contiene tiene este reporte excluye específicamente el impacto de los daños estructurales o contaminación ambiental resultados de temblores u otras causas de fuerza mayor. Es recomendable que el lector de este reporte consulte con especialistas calificados en Ingeniería Civil y/o Químico Industrial para la evaluación de posibles defectos o fugas de químicos al subsuelo. La existencia de los mismos podría tener un gran impacto en el valor del mercado.
4. Las dimensiones y áreas de la propiedad fueron obtenidas del propietario y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados. Los mapas o dibujos incluidos en este reporte están intentados solamente para asistir al lector en visualizar la propiedad, y no se asume responsabilidad por su exactitud.
5. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en conjunto con este reporte, así como tampoco se realizó una investigación sobre el subsuelo en cuanto a la existencia de agua, ductos de petróleo, gas u otros minerales y las condiciones de derecho de uso ni la aplicación del artículo 27 constitucional en su caso.
6. De no ser que se afirme en este reporte, no se observó ningún material peligroso, presente o cerca de la propiedad, sin embargo, no estamos calificados para detectar tales sustancias. La presencia de sustancias peligrosas, tales como, asbestos aislantes o desperdicios tóxicos, pueden afectar el valor de la propiedad. Las estimaciones de valor presentadas son predicadas bajo el supuesto de que no existen tales sustancias; sobre, dentro, o cerca de la propiedad, lo que ocasionaría que perdiera valor. Ninguna responsabilidad se asume por tales condiciones o por el conocimiento de expertos o ingenieros al descubrirlos. El cliente deberá consultar a un experto en este campo si se desea mayor información sobre el mismo.

7. Ningún estudio de impacto ambiental fue realizado. Se asume que todas las licencias requeridas, certificados de ocupación, consentimientos u otras normas legislativas o administrativas de entidades locales, estatales o gubernamentales, así como de entidades u organizaciones se hayan obtenido, se pueden volver a tramitar o renovar con el valor estimado en el que se basa este reporte.
8. Se asume que existe cumplimiento total en cuanto a todas las leyes pertinentes al uso de suelo, ocupación, ambientales, leyes similares y regulaciones a nivel federal, estatal y local, hasta que se indique lo contrario.
9. Los profesionistas que intervenimos en la realización del reporte, no tenemos responsabilidad de la integridad de la estructura de la propiedad incluyendo lo establecido por los requerimientos específicos del gobierno federal, estatal y local, tales como; incendios, construcción y seguridad, temblores y ocupación o cualquier defecto físico que no fue notorio durante la inspección del valuador.
10. El valor o valores presentados en este reporte están basados en las premisas antes descritas y solo son válidas para el propósito o propósitos antes mencionados.
11. La fecha en la cual se expresa el resultado del estudio que aplica en este reporte se relaciona en la carta de presentación. La opinión esta expresada en dólares de los Estados Unidos de América,
12. Chris G. Maugeri y Victor A. García no serán requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte. A menos que se haya convenido previamente.

CERTIFICACIÓN

AVALÚO INMOBILIARIO DE 248 PROPIEDADES INDUSTRIALES, 4 OFICINAS Y 2 RESERVAS DE TERRENO LOCALIZADAS EN MONTERREY, GUADALAJARA, CIUDAD JUÁREZ, TIJUANA, ESTADO DE MÉXICO, REYNOSA Y OTRAS CIUDADES DE MÉXICO.

Nosotros Chris G Maugeri y Victor García, a nuestro mejor entender y conocer, certificamos que:

- Los datos e información contenidos en este reporte son verdaderos y correctos.
- Los análisis reportados, opiniones y conclusiones están limitadas sólo por los supuestos y condiciones limitantes y representan análisis profesionales, opiniones y conclusiones de Victor García y Chris G Maugeri miembro número 703095 del Appraisal Institute del Canadá.
- Chris G Maugeri y Victor García, no tienen interés presente ni futuro en la propiedad referida en este reporte y no tiene intereses personales o conexión con las partes involucradas.
- La compensación para CBRE, no es porcentual al valor reportado y no incluye responsabilidad en las acciones o eventos resultados del análisis, opiniones, conclusiones o el uso de este reporte.
- Los análisis, opiniones, conclusiones y el reporte en sí, fueron desarrollados y preparados en conformidad con los requerimientos del Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, el Código de Ética Profesional y los Estándares de la Práctica Profesional del Appraisal Institute de los Estados Unidos de América.
- El uso de este reporte está sujeto a los requerimientos del Appraisal Institute y puede ser requerido para revisión por sus representantes autorizados.
- Las propiedades que aquí se refieren fueron inspeccionadas durante los últimos dos años.
- Cualquier persona que haya proporcionado asistencia profesional a Chris G Maugeri o Victor García, será identificada en este reporte.
- El valor estimado contenido en el reporte aplica al 31 de diciembre de 2025, esta fecha deberá referirse como fecha efectiva de la valuación.

Valor Final Estimado

Considerando toda la información contenida en este reporte, es nuestra opinión profesional que el valor de Mercado para cada propiedad estudiada en la fecha efectiva de valuación es de:

Seis Mil, Doscientos Treinta y Ocho Millones, Quinientos Ochenta Mil US dólares
US \$6,238'580,000

Los valores estimados consideran ventas de contado y un tiempo de exposición de Seis a Doce Meses.

Atentamente,

CBRE



Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin
America
Phone: 52 (55) 5284 3293



Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin America
Phone: 52 (55) 5284 3293

Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

www.cbre.com.mx

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

AVALÚO INMOBILIARIO

274 PROPIEDADES INDUSTRIALES Y 7 RESERVAS
DE TIERRA LOCALIZADAS EN MONTERREY
/GUADALAJARA / ESTADO DE MÉXICO / CIUDAD
JUÁREZ / TIJUANA / REYNOSA Y OTRAS
CIUDADES EN MÉXICO

FECHA EFECTIVA: 31 DE DICIEMBRE DEL 2025
ELABORADO PARA: FIBRA PROLOGIS

CBRE



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

México D.F., a 14 de enero de 2026

Jorge Girault Facha

FIBRA Prologis

Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22,

Bosques de las Lomas,

CDMX 05120, México.

RE: Avalúo Inmobiliario de 274 Propiedades Industriales y 7 Reservas de Tierra localizadas en Monterrey, Guadalajara, Ciudad Juárez, Estado de México, Tijuana, Reynosa y Otras Ciudades de México

Estimado Sr. Girault:

De acuerdo con su solicitud, hemos realizado el avalúo de las 274 propiedades industriales y 7 reservas de tierra arriba mencionadas y que comprenden un área rentable total de 39,561,894 pies cuadrados.

Este reporte ha sido preparado con el propósito de determinar el valor de mercado de las propiedades descritas anteriormente al 31 de diciembre de 2025. Es de nuestro conocimiento que este reporte será utilizado por el destinatario para propósito de reporte interno.

Con base en nuestra investigación, es nuestra opinión que el valor de mercado de los inmuebles arriba mencionados, al 31 de diciembre de 2025 es:

FIBRA Prologis Adquisición						
CONCLUSION DE VALOR DE MERCADO						
Premisa	Interés Valuado	Fecha Efectiva	Valor (US)	Ft ²	M ²	
Como Está	Edificios (+Terrenos Excedentes)	31/dic/25	\$ 3,270,415,000	\$ 82.37	\$ 886.59	
Como Está	Reservas de Terreno	31/dic/25	\$ 14,040,000	\$ 1.74	\$ 18.74	
Total			\$ 3,284,455,000			

Estos valores consideran un tiempo de exposición de las propiedades de 6 a 12 meses precediendo la fecha efectiva de valuación y asumen la venta de contado de los mismos.

La conclusión de valor presentado para el 4T 2025 representa un incremento de valor de \$17,908,000 o 0.55% sobre los \$3,266'547,000 dólares reportados en el trimestre anterior (30 de septiembre del 2025).



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

Los mercados que componen el portafolio no registraron ajustes en las rentas ni en las tasas, y las variaciones en valor se atribuyen a la actividad de arrendamiento reportada en el portafolio. Las variaciones por mercado son de +/-0.50%.

El único movimiento por considerar en este trimestre fue la separación de una propiedad que previamente se valuaba bajo el nombre de Independencia Ind Center 11 (JUA00711), la cual, para este trimestre, se dividió en dos activos, dando lugar a Independencia Ind Center 11 (JUA00711) e Independencia Ind Center 22 (JUA00722).

FIBRA Prologis Adquisición				
	1T25	2T25	3T25	4T25
Fecha Efectiva	31/mar/25	30/jun/25	30/sep/25	31/dic/25
Valor de Mercado	\$ 3,280,429,000	\$ 3,292,997,000	\$ 3,266,547,000	\$ 3,284,455,000
Diferencia entre Trimestres	-0.40%	0.38%	-0.80%	0.55%
Área Neta Rentable	39,561,257	39,561,894	39,561,894	39,561,894
Valor del Mercado de Conclusión incluyendo el terreno excedente				
Compiled by CBRE				

El reporte describe la metodología aplicada para el estudio, así como toda la información recabada en nuestra investigación del mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones que se muestran en este reporte han sido preparados en conformidad con las guías y recomendaciones que establece la edición global del "RICS Estándares de Valuación Profesional 2022", también conocido como el "Libro Rojo". El cumplimiento con los estándares profesionales establecidos por el RICS asegura también el cumplimiento con los Estándares de Valuación Internacionales (IVS por sus siglas en inglés).

El valor de mercado aquí presentado está hecho con base a los siguientes supuestos y limitaciones:

- Se considera a los inmuebles en pleno dominio y libres de cualquier tipo de gravamen.
- Se asume que toda la información proporcionada por el propietario, incluyendo contratos de arrendamiento, "rent rolls", área de los edificios, gastos, etc. es veraz. Si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.
- La información proporcionada por terceros, en la cual está basado este reporte, es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad. Si en algún



Valuation & Advisory Services
Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 17
México, D.F. 11040
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.

- No hemos realizado un estudio de impacto ambiental ni de calidad del suelo y por lo tanto, no ofrecemos ninguna garantía con respecto a estos temas.
- Asumimos que la condición física y el estado de conservación de las propiedades en la fecha efectiva de valuación es similar al observado en la fecha de inspección. Nos reservamos el derecho de modificar este reporte y sus resultados si en algún momento se detectan deficiencias o deterioro de las propiedades que pudieran alterar el resultado de esta valuación.
- Este reporte representa nuestro análisis, objetivo y profesional de las propiedades en cuestión.
- El análisis de las propiedades industriales se concluyó en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, utilizando un tipo de cambio de \$18.50 Pesos.
- Las cifras presentadas son redondeadas a los montos y cantidades más próximas.

Si tienen alguna duda o comentario relacionados con los resultados aquí presentados, con mucho gusto las responderemos.

Atentamente,

CBRE

Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin
America
Phone: 52 (55) 5284 3293

Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

Fibra Prologis Adquisición 4T2025 vs 3T2025

Estado/Ciudad	No. De Activos	Valor de Mercado 4T25 (USD)	Valor de Mercado 3T25 (USD)	Dif Valor de Mercado (USD)	Dif Valor (%)
Aguascalientes	1	\$ 3,500,000	\$ 3,500,000	\$ -	0.00%
San Francisco de los Romo	1	\$ 3,500,000	\$ 3,500,000	\$ -	0.00%
Baja California	11	\$ 160,450,000	\$ 161,300,000	-\$ 850,000	-0.53%
Tijuana	11	\$ 160,450,000	\$ 161,300,000	-\$ 850,000	-0.53%
Chihuahua	118	\$ 1,124,950,000	\$ 1,120,400,000	\$ 4,550,000	0.41%
Camargo	1	\$ 800,000	\$ 800,000	\$ -	0.00%
Chihuahua	49	\$ 450,150,000	\$ 447,400,000	\$ 2,750,000	0.61%
Delicias	3	\$ 28,600,000	\$ 28,850,000	-\$ 250,000	-0.87%
Juárez	64	\$ 642,200,000	\$ 640,150,000	\$ 2,050,000	0.32%
Nuevo Casas Grandes	1	\$ 3,200,000	\$ 3,200,000	\$ -	0.00%
Ciudad de México	1	\$ 3,150,000	\$ 3,150,000	\$ -	0.00%
Gustavo A. Madero	1	\$ 3,150,000	\$ 3,150,000	\$ -	0.00%
Coahuila de Zaragoza	38	\$ 426,450,000	\$ 423,450,000	\$ 3,000,000	0.71%
Monclova	1	\$ 10,700,000	\$ 10,550,000	\$ 150,000	1.42%
Ramos Arizpe	26	\$ 339,600,000	\$ 337,850,000	\$ 1,750,000	0.52%
Saltillo	8	\$ 55,500,000	\$ 55,300,000	\$ 200,000	0.36%
San Pedro	1	\$ 3,550,000	\$ 3,500,000	\$ 50,000	1.43%
Torreón	2	\$ 17,100,000	\$ 16,250,000	\$ 850,000	5.23%
Durango	3	\$ 21,850,000	\$ 22,050,000	-\$ 200,000	-0.91%
Durango	2	\$ 19,650,000	\$ 20,050,000	-\$ 400,000	-2.00%
Gómez Palacio	1	\$ 2,200,000	\$ 2,000,000	\$ 200,000	10.00%
Guanajuato	12	\$ 107,050,000	\$ 107,250,000	-\$ 200,000	-0.19%
Celaya	1	\$ 8,400,000	\$ 8,400,000	\$ -	0.00%
Irapuato	5	\$ 34,800,000	\$ 34,700,000	\$ 100,000	0.29%
Silao de la Victoria	6	\$ 63,850,000	\$ 64,150,000	-\$ 300,000	-0.47%
Jalisco	7	\$ 155,250,000	\$ 155,200,000	\$ 50,000	0.03%
El Salto	4	\$ 44,250,000	\$ 44,050,000	\$ 200,000	0.45%
Guadalajara	2	\$ 60,650,000	\$ 60,650,000	\$ -	0.00%
Zapopan	1	\$ 50,350,000	\$ 50,500,000	-\$ 150,000	-0.30%
México	26	\$ 690,850,000	\$ 687,150,000	\$ 3,700,000	0.54%
Cuautitlán Izcalli	15	\$ 598,400,000	\$ 594,950,000	\$ 3,450,000	0.58%
Huehuetoca	1	\$ 9,950,000	\$ 10,000,000	-\$ 50,000	-0.50%
Toluca	10	\$ 82,500,000	\$ 82,200,000	\$ 300,000	0.36%
Nuevo León	20	\$ 225,295,000	\$ 224,895,000	\$ 400,000	0.18%
Apodaca	14	\$ 172,345,000	\$ 171,495,000	\$ 850,000	0.50%
Monterrey	6	\$ 52,950,000	\$ 53,400,000	-\$ 450,000	-0.84%
Querétaro	11	\$ 95,250,000	\$ 94,900,000	\$ 350,000	0.37%
Querétaro	11	\$ 95,250,000	\$ 94,900,000	\$ 350,000	0.37%
San Luis Potosí	20	\$ 198,200,000	\$ 196,900,000	\$ 1,300,000	0.66%
San Luis Potosí	17	\$ 170,000,000	\$ 168,900,000	\$ 1,100,000	0.65%
Villa de Reyes	3	\$ 28,200,000	\$ 28,000,000	\$ 200,000	0.71%
Sonora	3	\$ 17,200,000	\$ 17,150,000	\$ 50,000	0.29%
Hermosillo	3	\$ 17,200,000	\$ 17,150,000	\$ 50,000	0.29%
Tamaulipas	3	\$ 29,150,000	\$ 29,250,000	-\$ 100,000	-0.34%
Reynosa	3	\$ 29,150,000	\$ 29,250,000	-\$ 100,000	-0.34%
Gran Total	274	\$ 3,258,595,000	\$ 3,246,545,000	\$ 12,050,000	0.37%

Nota 1: Los costos de cierre no están considerados en el cálculo de la tasa de capitalización.

Nota 2: El INO año 1 representa el Ingreso Neto de Operación que estimamos la propiedad generará en los próximos 12 meses.

Nota 3: TIR se define como la tasa que hace que el valor presente neto de los flujos de efectivo (de un proyecto particular) sea igual a cero.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Existen tres métodos aceptados para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Costos;
- Enfoque de Ingresos; y
- Enfoque de Mercado

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio.

- 1) **Enfoque de Costo** 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.
- 2) **Enfoque 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.
- 3) **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.

El Método de Capitalización Directa 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.

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

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y

- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

SELECCIÓN DE LA METODOLOGÍA

El mercado objeto de una propiedad se integra de todas aquellas entidades que pueden beneficiarse del Mayor y Mejor Uso de la propiedad y están dispuestos a pagar un precio competitivo. En la mayoría de los casos, para una propiedad determinada, el mercado objeto está representado por un grupo claro de individuos o entidades financieras. En el caso de la propiedad, el perfil de un posible comprador será el identificado con el de un inversionista. La valuación contenida en el presente documento intenta mostrar el análisis que un comprador realizaría.

Hemos considerado la aplicación de todas las metodologías en esta valuación, sin embargo, en función de la información recabada ya a las características del inmueble, hemos utilizado el Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos y el Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado, para conciliar un valor de mercado final para el proyecto.

El Enfoque de Ingresos o Método de Capitalización de Ingresos, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio. El enfoque de ingresos es normalmente aplicado a propiedades o inmuebles productivos, es decir, inmuebles capaces de producir un ingreso en base a la renta de espacios, como es el caso del proyecto en estudio.

El Enfoque de Mercado o Comparativo de Mercado es el valor del inmueble establecido a partir de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado de compraventa de inmuebles semejantes al que se valúa, en la misma zona, zonas similares y/o zonas contrastantes inmediatamente inferior o superior.

SUPUESTOS Y LIMITACIONES

El presente análisis está basado en los siguientes supuestos y limitaciones:

1. No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad. No nos hacemos responsables por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad están correctos y la propiedad está libre de embargo, subsidio, invasión u otros gravámenes hasta que no se indique lo contrario.
2. La información proporcionada por terceros en la cual está basada este avalúo es considerada confiable, pero no nos hacemos responsables por la veracidad de la misma. Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad.
3. El valor estimado que contiene tiene este reporte excluye específicamente el impacto de los daños estructurales o contaminación ambiental resultados de temblores u otras causas de fuerza mayor. Es recomendable que el lector de este reporte consulte con especialistas calificados en Ingeniería Civil y/o Químico Industrial para la evaluación de posibles defectos o fugas de químicos al subsuelo. La existencia de los mismos podría tener un gran impacto en el valor del mercado.
4. Las dimensiones y áreas de la propiedad fueron obtenidas del propietario y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados. Los mapas o dibujos incluidos en este reporte están intentados solamente para asistir al lector en visualizar la propiedad, y no se asume responsabilidad por su exactitud.
5. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en conjunto con este reporte, así como tampoco se realizó una investigación sobre el subsuelo en cuanto a la existencia de agua, ductos de petróleo, gas u otros minerales y las condiciones de derecho de uso ni la aplicación del artículo 27 constitucional en su caso.
6. De no ser que se afirme en este reporte, no se observó ningún material peligroso, presente o cerca de la propiedad, sin embargo, no estamos calificados para detectar tales sustancias. La presencia de sustancias peligrosas, tales como, asbestos aislantes o desperdicios tóxicos, pueden afectar el valor de la propiedad. Las estimaciones de valor presentadas son predicadas bajo el supuesto de que no existen tales sustancias; sobre, dentro, o cerca de la propiedad, lo que ocasionaría que perdiera valor. Ninguna responsabilidad se asume por tales condiciones o por el conocimiento de expertos o ingenieros al descubrirlos. El cliente deberá consultar a un experto en este campo si se desea mayor información sobre el mismo.

7. Ningún estudio de impacto ambiental fue realizado. Se asume que todas las licencias requeridas, certificados de ocupación, consentimientos u otras normas legislativas o administrativas de entidades locales, estatales o gubernamentales, así como de entidades u organizaciones se hayan obtenido, se pueden volver a tramitar o renovar con el valor estimado en el que se basa este reporte.
8. Se asume que existe cumplimiento total en cuanto a todas las leyes pertinentes al uso de suelo, ocupación, ambientales, leyes similares y regulaciones a nivel federal, estatal y local, hasta que se indique lo contrario.
9. Los profesionistas que intervenimos en la realización del reporte, no tenemos responsabilidad de la integridad de la estructura de la propiedad incluyendo lo establecido por los requerimientos específicos del gobierno federal, estatal y local, tales como; incendios, construcción y seguridad, temblores y ocupación o cualquier defecto físico que no fue notorio durante la inspección del valuador.
10. El valor o valores presentados en este reporte están basados en las premisas antes descritas y solo son válidas para el propósito o propósitos antes mencionados.
11. La fecha en la cual se expresa el resultado del estudio que aplica en este reporte se relaciona en la carta de presentación. La opinión esta expresada en dólares de los Estados Unidos de América,
12. Chris G. Maugeri y Victor A. García no serán requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte. A menos que se haya convenido previamente.

CERTIFICACIÓN

AVALÚO INMOBILIARIO DE 274 PROPIEDADES INDUSTRIALES Y 7 RESERVAS DE TIERRA LOCALIZADAS EN MONTERREY, GUADALAJARA, CIUDAD JUÁREZ, TIJUANA, ESTADO DE MÉXICO, REYNOSA Y OTRAS CIUDADES DE MÉXICO.

Nosotros Chris G Maugeri y Victor García, a nuestro mejor entender y conocer, certificamos que:

- Los datos e información contenidos en este reporte son verdaderos y correctos.
- Los análisis reportados, opiniones y conclusiones están limitadas sólo por los supuestos y condiciones limitantes y representan análisis profesionales, opiniones y conclusiones de Victor García y Chris G Maugeri miembro número 703095 del Appraisal Institute del Canadá.
- Chris G Maugeri y Victor García, no tienen interés presente ni futuro en la propiedad referida en este reporte y no tiene intereses personales o conexión con las partes involucradas.
- La compensación para CBRE, no es porcentual al valor reportado y no incluye responsabilidad en las acciones o eventos resultados del análisis, opiniones, conclusiones o el uso de este reporte.
- Los análisis, opiniones, conclusiones y el reporte en sí, fueron desarrollados y preparados en conformidad con los requerimientos del Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, el Código de Ética Profesional y los Estándares de la Práctica Profesional del Appraisal Institute de los Estados Unidos de América.
- El uso de este reporte está sujeto a los requerimientos del Appraisal Institute y puede ser requerido para revisión por sus representantes autorizados.
- Las propiedades que aquí se refieren fueron inspeccionadas durante los últimos dos años.
- Cualquier persona que haya proporcionado asistencia profesional a Chris G Maugeri o Victor García, será identificada en este reporte.
- El valor estimado contenido en el reporte aplica al 31 de diciembre de 2025, esta fecha deberá referirse como fecha efectiva de la valuación.

Valor Final Estimado

Considerando toda la información contenida en este reporte, es nuestra opinión profesional que el valor de Mercado para cada propiedad estudiada en la fecha efectiva de valuación es de:

Tres Mil, Doscientos Ochenta y Cuatro Millones, Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Mil US dólares
US \$3,284'455,000

Los valores estimados consideran ventas de contado y un tiempo de exposición de Seis a Doce Meses.

Atentamente,

CBRE



Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin
America
Phone: 52 (55) 5284 3293



Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

Chris G. Maugeri, AACI, P.App, MRICS
Senior Managing Director
Valuation & Advisory Services – Latin America
Phone: 52 (55) 5284 3293

Victor Garcia, PIC, MRICS
Senior Vice President
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 8526 8847

www.cbre.com.mx

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fideicomiso”) y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas (consolidados a partir del 6 de agosto de 2024); así como los estados financieros del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (consolidados a partir del 6 de agosto de 2024), que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas (consolidados a partir del 6 de agosto de 2024); así como los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (consolidados a partir del 6 de agosto de 2024), que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 6 de marzo de 2026 y 13 de marzo de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna
Socio

C.P.C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila
Representante Legal

Ciudad de México a 30 de marzo de 2026

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable 1721

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

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fideicomiso”) y subsidiarias por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 14179 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son: el del Contador Público 18343 expedido el 14 de abril de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos consolidados del Fideicomiso y subsidiarias.



Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría del Fideicomiso por 3 años, y que KPMG ha auditado a el Fideicomiso también por 12 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información del Comité Técnico, los Fideicomitentes, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna', written over a horizontal line.

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

Ciudad de México a 30 de marzo de 2026

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

De conformidad con el artículo 39 de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fideicomiso”) incluya como anexos en el reporte anual que presenta por el año 2025 (el “Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., los informes de auditoría emitidos: (i) con fecha 6 de marzo de 2026, sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas (consolidados a partir del 6 de agosto de 2024) y (ii) con fecha 13 de marzo de 2025, sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (consolidados a partir del 6 de agosto de 2024) (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna
Socio

C.P.C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila
Representante legal

Ciudad de México, a 19 de marzo de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 1721 (FIBRAPL 14) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable F/ 1721, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" manifestamos:

- I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1721 (FIBRAPL 14).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 19 de marzo de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

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

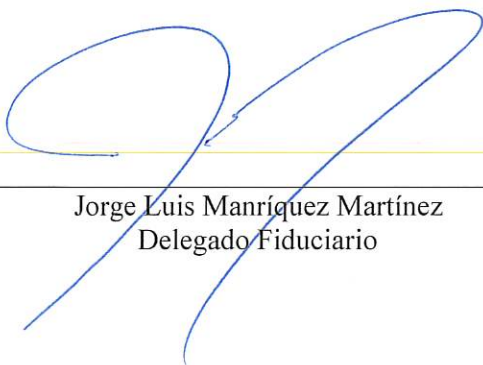
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 1721 (FIBRAPL 14) Estados Financieros Anuales 2025.

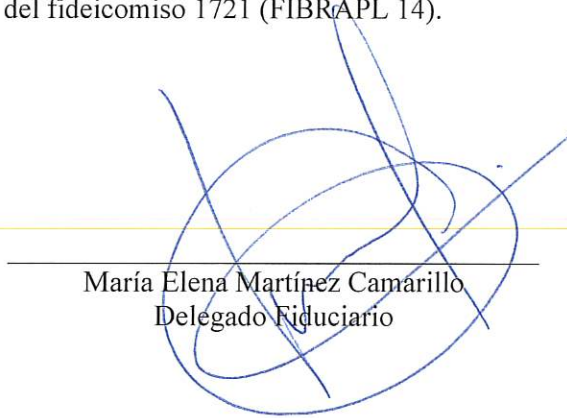
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1721 (FIBRAPL 14).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

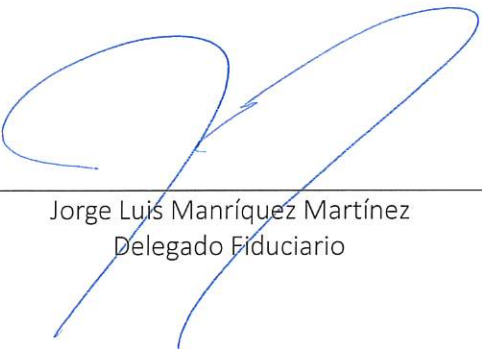


María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

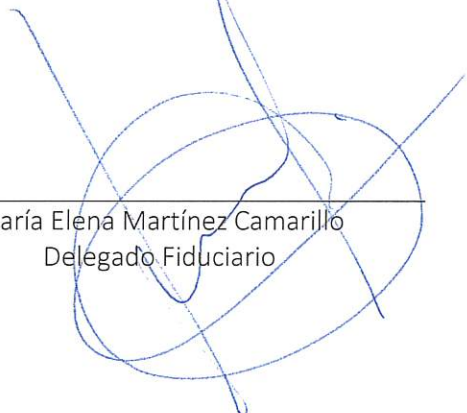
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 1721 (FIBRAPL 14).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1721 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FIBRAPL 14.

Ciudad de México a 30 de marzo de 2026

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

Presente:

Estimados Señores:

En relación con el Reporte Anual de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso") por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, que en cumplimiento con el título cuarto, artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales"), será presentado ante la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. y que deberá proporcionarse a la Comisión Nacional Bancaria de Valores ("CNBV") y al público inversionista en general a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información, afirmamos a nuestro leal saber y entender lo siguiente:

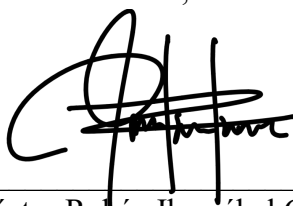
- Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de la presente carta, no han ocurrido eventos por los que se requiera ajustar los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas (consolidados a partir del 6 de agosto de 2024) (los "Estados Financieros de 2025"), o que requieran revelarse en los mismos, para que presenten razonablemente la situación financiera, los resultados, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo del Fideicomiso de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").
- Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de la presente carta, no han ocurrido eventos por los que se requiera ajustar los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (consolidados a partir del 6 de agosto de 2024) (los "Estados Financieros de 2024", que conjuntamente con los Estados Financieros de 2025, se denominan, los "Estados Financieros"), o que requieran revelarse en los mismos, para que presenten razonablemente la situación financiera, los resultados, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo del Fideicomiso de conformidad con las NIIF.
- Hemos puesto a su disposición todas las minutas correspondientes a las Asambleas de Fideicomitentes, juntas de Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Endeudamiento y, en su caso, resúmenes de resoluciones adoptadas por las cuales no se han preparado las minutas correspondientes.

- La información financiera contenida en el Reporte Anual proviene de los registros contables del Fideicomiso y subsidiarias, los cuales están sujetos al control interno mantenido de forma regular.
- No tenemos conocimiento de inconsistencias entre la información contenida en el Reporte Anual y los Estados Financieros.
- Entendemos que sus procedimientos relativos al análisis de eventos posteriores, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, con relación a los informes que emitieron sobre los Estados Financieros que se incluyen como anexos en el Reporte Anual, han sido efectuados hasta la fecha de la presente carta, lo anterior para estar en posibilidad de emitir la Declaratoria establecida por el Artículo 33 de las Disposiciones Generales, en los términos requeridos por la CNBV, la cual forma parte del Reporte Anual. Por lo anterior, es de nuestro conocimiento y entendemos que ustedes no efectuaron procedimientos adicionales con posterioridad a la fecha de la presente carta.
- La información financiera que contiene el Reporte Anual cumple con todos los requerimientos de las Disposiciones Generales que le son aplicables.
- El Fideicomiso y subsidiarias se encuentran en cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de los valores que ha emitido.
- No tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Reporte Anual y que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Confirmamos que hemos revisado y somos responsables de toda la información que se incluye en el Reporte Anual, de acuerdo con lo establecido en las Disposiciones Generales y en la Ley del Mercado de Valores.

Finalmente, reconocemos que las observaciones que nos hicieron en relación con las medidas de desempeño no definidas por las NIIF (non-gaap measures), respecto a una sección que las defina y concilie (así como se definidas y conciliadas en su totalidad), no fueron atendidas puesto que consideramos que las revelaciones incluidas son suficientes y no inducen a error a los inversionistas, por lo que en su caso asumimos los riesgos y consecuencias que deriven de ello.

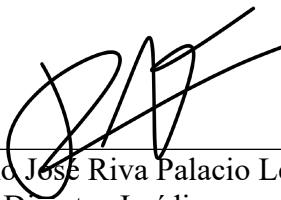
Atentamente,
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria

A black ink signature, appearing to be "Héctor", written over a horizontal line.

Héctor Rubén Ibarzábal Guerrero
Director General

A purple ink signature, appearing to be "Jorge", written over a horizontal line.

Jorge Roberto Graull Facha
Director Financiero

A black ink signature, appearing to be "Mariano", written over a horizontal line.

Mariano José Riva Palacio Leal
Director Jurídico



Ciudad de México, 30 de marzo de 2026

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
en su carácter de fiduciario de Fideicomiso Irrevocable 1721
(FIBRA **PROLOGIS**)
Montes Urales 540 3er Piso,
Col. Lomas de Chapultepec,
C.P. 11000, Ciudad de México

Atención: Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable
número 1721 (FIBRA **PROLOGIS**)

En mi carácter de representante legal de Prologis Property México, S.A. de C.V. administrador del fideicomiso creado bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 1721 celebrado originalmente con fecha 13 de agosto de 2013 (según el mismo ha sido o sea modificado, adicionado o remplazado de tiempo en tiempo, en adelante, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso"), conocido como FIBRA **PROLOGIS**, por medio de la presente, ("FIBRAPL 14") instruye a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de fiduciario, en seguimiento del Convenio de Sustitución de Institución Fiduciaria celebrado el 14 de diciembre de 2017, publicar el Reporte Anual en el formato XBRL en el portal del EMISNET y STIV de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs") identificados con clave de pizarra "FIBRAPL 14", el 30 de marzo de 2026.

Prologis Property México, S.A. de C.V., como administrador del Fideicomiso Irrevocable número 1721, conocido como FIBRA **PROLOGIS**.



Jorge Roberto Girault Facha
Apoderado

Ciudad de México, a 30 de marzo de 2026

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7

Col. Guadalupe Inn

Ciudad de México, México, 01020

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

Paseo de la Reforma 255 Piso 5

Col. Cuauhtémoc

Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 1721 FIBRAPL 14 4° Trimestre Dictaminado 2025

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.



Héctor Rubén Ibarzabal Guerreo
Director General


Jorge R. Girault Facha
Director Financiero
Mariano Riva Palacio Leal
Director Jurídico

Ciudad de México, a 30 de marzo de 2026

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7
Col. Guadalupe Inn
Ciudad de México, México, 01020

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

Paseo de la Reforma 255 Piso 5
Col. Cuauhtémoc
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 1721 FIBRAPL 14 Estados Financieros Anuales 2025

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

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



Héctor Rubén Ibarzabal Guerreo
Director General



Jorge R. Girault Facha
Director Financiero



Mariano Riva Palacio Leal
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.



Héctor R. Ibarzabal Guerrero
Director General



Jorge R. Girault Facha
Director Financiero



Mariano Riva Palacio Leal
Director Jurídico

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 1721 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "FIBRAPL 14".

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación".

Reporte Anual del Fideicomiso 1721 al 31 de diciembre de 2025

FIBRAPL14



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado