

Primer Trimestre 2025

FIBRA Prologis Resultados Financieros



Tres Rios, Building 9, Ciudad de México, México

Tabla de Contenido



Los Altos Bldg 13, Guadalajara, México

Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria



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

**Estados financieros intermedios consolidados
condensados al 31 de marzo de 2025 y al 31
de diciembre de 2024 y por los tres meses
terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024
(consolidados desde el 6 de agosto de 2024)**



Contenido

Página

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

Reporte de ingresos del primer trimestre de 2025

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

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

Análisis de la Administración del primer trimestre de 2025

Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas:

Comenzamos 2025 con un fuerte impulso, logrando sólidos resultados financieros y operativos en medio de una creciente incertidumbre en el comercio global, especialmente tras los acontecimientos del 2 de abril. En este entorno, México continúa destacándose, beneficiándose del acceso libre de aranceles a Estados Unidos bajo el T-MEC. Aunque algunos fabricantes han pausado sus procesos de toma de decisiones, creemos que muchos de estos planes se reanudarán una vez que el panorama se estabilice.

En FIBRA Prologis, estamos hechos para la resiliencia. Nuestra estrategia a largo plazo y ejecución disciplinada están diseñadas para rendir en momentos como este. A continuación, un breve resumen de nuestros resultados del primer trimestre:

- Arrendamos 3 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio de contrato superior a 6 años.
- 79% de renovaciones de contratos, lo que subraya la confianza de nuestros clientes.
- La ocupación se mantuvo fuerte en 98.8%.
- Las rentas en los nuevos contratos aumentaron 65.2%.
- El NOI en efectivo para las mismas propiedades fue de 2%, impulsado principalmente por los cambios en las rentas, incrementos anuales y menores gastos, compensado por la depreciación del peso.

Para ponerlo en perspectiva, la vacancia en nuestros mercados clave aumentó a 4.1%, la más baja entre los 20 mercados globales donde opera Prologis. En México, los incrementos fueron más notorios en ciudades como Monterrey y Tijuana, reflejando la nueva oferta. Esperamos un aumento gradual en la vacancia, que podría alcanzar alrededor del 5% hacia fin de año.

En línea con nuestros compromisos ASG, reestructuramos nuestro Comité Técnico para alinearlo con las mejores prácticas de gobierno corporativo. Ahora cuenta con un presidente independiente y una mayor representación femenina, lo que refuerza tanto la independencia como la diversidad. Seguimos enfocados en alcanzar la certificación de sustentable del 100% en todo nuestro portafolio.



Estoy orgulloso de nuestro equipo y de los resultados que hemos logrado. Seguimos comprometidos con nuestros grupos de interés y con nuestra estrategia de largo plazo, diseñada para rendir incluso en tiempos complejos.

Gracias por su continua confianza y apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzábal

Director General

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

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. (en adelante, “Reg. Tes. §”), el presente es un aviso calificado (el “Aviso”) con respecto a:

- i. La distribución de \$0.0375 dólares de los EE. UU. (en adelante, “USD”) por unidad, en efectivo y especie, declarada por FIBRA Prologis el 29 de abril de 2025 (la “Fecha Designada PTP” como se define en la sección §1.1446(f)-4(b)(3)(ii)(B)), pagadera el 13 de mayo de 2025, con fecha de registro de los tenedores al 12 de mayo de 2025, y
- ii. Las transferencias de participación de unidades de FIBRA Prologis durante 2025

La distribución consta de los siguientes componentes, según se requiere que se divulguen de acuerdo al Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3), en USD, para fines de retención de impuestos de extranjeros no residentes (“NRA”) de los EE. UU.

	Importe en \$USD por Unidad
FDAP Procedente de los EE. UU. sujeto a retención ¹	\$0.0000
FDAP Procedente de los EE. UU. no sujeto a retención ²	\$0.0000
Ingresos Efectivamente Relacionados no sujetos a retención ³	\$0.0000
Ingresos Efectivamente Relacionados sujetos a retención ⁴	\$0.0000
Todos los demás importes (ninguno de los cuales está sujeto a retención) ⁵	\$0.0375

De acuerdo con el Reg. Tes. §§1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3)(ii), FIBRA Prologis no estuvo involucrada en transacción o negocio alguno dentro de los Estados Unidos de América en ningún momento durante el año fiscal de 2025 de la sociedad a la Fecha Designada PTP.

¹ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(i).

² Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(ii).

³ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iii).

⁴ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iv).

⁵ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(v).

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de marzo de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 507 propiedades de inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 345 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.5 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 162 edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados. En las propiedades que están en nuestros seis mercados estratégicos, fueron arrendadas a 355 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 60.6 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 39.4 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Estos mercados son altamente industrializados y orientados al consumo. Estos se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y hubs ferroviarios y su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Los Mercados Regionales incluyen a Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del primer trimestre incluye los resultados del 1 de enero de 2025 al 31 de marzo de 2025. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2025, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

Portafolio Operativo	1T 2025	1T 2024	Notas 1T 2025
Ocupación al final del periodo	98.8%	99.6%	Cinco mercados por encima del 97%.
Contratos de Arrendamiento Empezados	3.0 MPC	1.2 MPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Juarez y Tijuana.
Retención de Clientes	93.6%	75.4%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	65.2%	47.7%	Liderado por Monterrey, Tijuana y Ciudad de México.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	2.0%	12.3%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales

En millones de dólares estadounidenses	1T 2025	1T 2024	Notas
Ventas			
Precio de Venta	US\$8.7		
ABR	0.1 MPC		
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	5.6%		

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

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los mercados de FIBRA Prologis durante el primer trimestre fue de 6.3 millones de pies cuadrados un nivel inferior al de periodos recientes, afectado por un aumento en la devolución de espacios. La actividad de nuevos arrendamientos fue de 7.4 millones de pies cuadrados, por debajo del promedio de 10.6 millones en 2024.

La desocupación en los mercados de FIBRA Prologis aumentó en 50 puntos base, ubicándose en 4.1 por ciento. Los mercados globales aumentaron 60 puntos base hasta 2.9 por ciento, debido a una mayor vacancia en Monterrey. Los mercados fronterizos también aumentaron 60 puntos base, alcanzando 6.3 por ciento, impulsados por una mayor disponibilidad en Tijuana.

En cuanto a los valores de las propiedades, se observó un aumento de 0.9 por ciento en el valor total de las mismas propiedades (incluyendo FIBRA Terrafina). Este incremento fue impulsado principalmente por el alza en las estimaciones de renta de mercado del valuador en Ciudad de México y Guadalajara, compensado parcialmente por menores expectativas de crecimiento en rentas en los mercados fronterizos.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, Inc. (“Prologis”), nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 4.1 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 30.0 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 77.7 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 22.3 por ciento.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 1.7 mil millones (US\$81 millones) al 31 de marzo de 2025, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 9.5 mil millones (US\$465 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de marzo de 2025, contábamos con Ps. 45.2 mil millones (US\$2.2 mil millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 4.9 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.8 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.7 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de marzo de 2025 es 23.4 por ciento y 1.2 veces, respectivamente.

Oportunidades futuras

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

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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 31 de marzo de 2025 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden:

- El estado intermedio consolidado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2025;
- El estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025;
- El estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025;
- El estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025.; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 31 de marzo de 2025, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, '*Información Financiera Intermedia*'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 25 de abril de 2025

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 1,662,599	\$ 2,283,274
Cuentas por cobrar		577,590	500,218
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	5	919,284	1,105,754
Pagos anticipados		302,784	25,945
Opciones de tipo de cambio		26,874	30,889
		3,489,131	3,946,080
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6 Y 14	156,443,491	155,982,612
Otras propiedades de inversión	6 Y 14	29,194,608	29,066,073
Inversiones a través del método de participación	7	3,657,245	3,623,727
Opciones de tipo de cambio		112,393	148,415
Otros activos		10,175	31,932
		189,417,912	188,852,759
Total activo		\$ 192,907,043	\$ 192,798,839
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 871,214	\$ 852,997
Rentas diferidas		45,228	74,738
Partes relacionadas	8	130,664	17,746
Porción circulante de la deuda	9	11,995,563	11,025,184
		13,042,669	11,970,665
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	9	33,234,361	35,397,332
Depósitos en garantía		978,264	980,619
		34,212,625	36,377,951
Total pasivo		47,255,294	48,348,616
Capital contable:			
Capital de los tenedores de CBFIs	10	66,014,471	67,172,474
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		75,018,547	72,803,187
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		141,033,018	139,975,661
Intereses minoritarios		4,618,731	4,474,562
Total de capital contable		145,651,749	144,450,223
Total de pasivo y capital contable		\$ 192,907,043	\$ 192,798,839

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por Utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el	
		31 de marzo de	
		2025	2024
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos	14	\$ 2,867,411	\$ 1,331,711
Recuperación de gastos por arrendamientos	14	318,189	141,327
Otros ingresos por arrendamientos	14	47,664	39,205
		3,233,264	1,512,243
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento	14	(148,605)	(94,830)
Servicios públicos	14	(5,423)	(24,135)
Comisión por administración de propiedad	8 Y 14	(71,381)	(41,397)
Impuesto predial	14	(79,627)	(32,688)
Gastos de operación no recuperables	14	(12,491)	(14,235)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	6 Y 14	1,381,550	6,395,244
Comisión por administración de activos	8	(294,764)	(157,161)
Honorarios profesionales		(21,427)	(20,822)
Ingreso por intereses		12,248	73,502
Costos financieros	11	(576,436)	(166,756)
Pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		(30,940)	(12,517)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		(8,136)	(6,938)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(91,869)	8,801
Otros gastos generales y administrativos		(14,873)	(8,683)
Participación en las pérdidas de las inversiones a través del método de participación		(2,619)	-
		35,207	5,897,385
Utilidad del período		3,268,471	7,409,628
Otra pérdida integral:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>			
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(879,652)	(1,362,275)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>			
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		247	202
Otra pérdida integral		(879,405)	(1,362,073)
Utilidad integral total del período		\$ 2,389,066	\$ 6,047,555
Utilidad del período atribuible a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		3,242,606	7,409,628
Intereses minoritarios		25,865	-
		3,268,471	7,409,628
Utilidad integral total del período atribuibles a:			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		2,215,360	6,047,555
Intereses minoritarios		173,706	-
Utilidad integral total del período		\$ 2,389,066	\$ 6,047,555
Utilidad por CBFi	12	\$ 2.02	\$ 6.14

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

Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024

en miles	Nota	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL	Intereses minoritarios	Total de capital contable
Saldo al 1 de enero de 2024								
	10	1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Dividendos		26,632,414	1,955,832	-	(2,794,068)	(838,236)	-	(838,236)
CBFIs emitidos		138,000,000	9,387,647	-	-	9,387,647	-	9,387,647
Utilidad (pérdida) integral total del período:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(1,362,275)	-	(1,362,275)	-	(1,362,275)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	202	-	202	-	202
Utilidad del período		-	-	-	7,409,628	7,409,628	-	7,409,628
Utilidad integral total del período		-	-	(1,362,073)	7,409,628	6,047,555	-	6,047,555
Saldos al 31 de marzo de 2024								
		1,319,956,367	\$ 50,228,615	\$ (5,044,131)	\$ 40,887,502	\$ 86,071,986	\$ -	\$ 86,071,986
Saldo al 1 de enero de 2025								
	10	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		-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control		-	-	-	-	-	(29,537)	(29,537)
Utilidad integral total del período:								
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(1,027,493)	-	(1,027,493)	147,841	(879,652)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	247	-	247	-	247
Utilidad del período		-	-	-	3,242,606	3,242,606	25,865	3,268,471
Utilidad integral total del período		-	-	(1,027,246)	3,242,606	2,215,360	173,706	2,389,066
Saldos al 31 de marzo de 2025								
		1,605,627,494	\$ 66,014,471	\$ 14,576,630	\$ 60,441,917	\$ 141,033,018	\$ 4,618,731	\$ 145,551,749

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

Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
		2025	2024
Actividades de operación:			
Utilidad del período		\$ 3,268,471	7,409,628
Ajustes por:			
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	6 Y 14	(1,381,550)	(6,395,244)
Reserva para cuentas incobrables		10,523	5,198
Costos financieros	11	576,436	166,756
Ingresos por intereses		(12,248)	(73,502)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		8,136	6,938
Pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		30,940	12,517
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta		114,189	(10,960)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		(66,802)	757
Cuenta por cobrar de seguros		(160,428)	-
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		2,619	-
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(90,574)	(30,907)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		180,522	80,938
Pagos anticipados		(276,975)	(88,694)
Otros activos		21,584	2,602
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		22,808	3,169
Cuentas por pagar a partes relacionadas		113,018	(1,584)
Depósitos en garantía		2,897	20,447
Rentas diferidas		(29,111)	(32,989)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación		2,334,455	1,075,070
Actividades de inversión:			
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	6	(150,058)	(171,629)
Intereses cobrados		12,248	73,502
Contribuciones de capital en negocios en conjunto	7	(132,563)	-
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	1	(29,537)	-
Ingresos por la enajenación de propiedades de inversión	6	175,243	-
Adquisición de propiedades de inversión	6	-	(101,526)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(124,667)	(199,653)
Actividades de financiamiento:			
Devolución de capital	10	(1,158,003)	-
Préstamos obtenidos		802,647	-
Pago de préstamos		(1,650,206)	(18,485)
Intereses pagados		(650,025)	(129,503)
Dividendos pagados	10	-	(838,236)
CBFIs emitidos, relacionados con la oferta de derechos	10	-	9,660,000
Ingresos de la oferta de derechos	10	-	(264,903)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento		(2,655,587)	8,408,873
(Decremento) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo, neto		(445,799)	9,284,290
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo	4	(174,876)	(195,925)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		2,283,274	3,322,815
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$ 1,662,599	\$ 12,411,180
Transacciones que no requirieron recursos:			
Dividendos en CBFIs	10	-	(1,955,832)
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs		-	(7,450)
Total de transacciones que no requirieron recursos		\$ -	\$ (1,963,282)

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.

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

1. Actividad principal y estructura

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

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces bajo leyes mexicanas (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o FIBRA) con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C. P. 05120. El propósito principal de FIBRAPL es la generación de ingresos mediante el arrendamiento de activos inmobiliarios adquiridos o desarrollados en México a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo a largo plazo.

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

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

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

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

Durante marzo de 2025, FIBRAPL inició un programa de adquisición de CBFIs emitidos por TERRA en el mercado abierto, con el objetivo de incrementar su participación en TERRA. Por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2025, FIBRAPL adquirió un total de 826,854 CBFIs de TERRA, con un desembolso total de \$29.5 millones de pesos mexicanos (\$1.5 millones de dólares estadounidenses), a un precio promedio de \$35.73 pesos mexicanos por CBFI. Al 31 de marzo de 2025, la participación de FIBRAPL en TERRA era del 89.99%.

Los resultados financieros del período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, incluyen la consolidación de TERRA, mientras que las cifras comparativas para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 no la incluyen. Por lo tanto, la información financiera presentada no es directamente comparable.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 (consolidados desde el 6 de agosto de 2024), han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (NIC 34), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (en lo sucesivo NIIF o NIC). Los estados financieros intermedios consolidados condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las NIIF.

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

3. Políticas contables materiales

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

Las nuevas normas contables o modificaciones a normas aplicables a partir del 1 de enero de 2025, no tuvieron un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2025, de FIBRAPL consolidado.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo	\$ 1,302,851	\$ 1,835,726
Equivalentes de efectivo	359,748	447,548
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,662,599	\$ 2,283,274

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

El efectivo restringido representa principalmente reserva para recompra de CBFIs en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Ver nota 10.

5. 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 marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Impuesto al valor agregado	\$ 909,806	\$ 1,097,433
Otras cuentas por cobrar	9,478	8,321
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	\$ 919,284	\$ 1,105,754

6. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de			
	2025		2024	
Saldo inicial	\$	185,048,685	\$	83,465,464
Efecto por conversión de moneda funcional (*)		(995,250)		(1,409,568)
Adquisiciones		-		101,526
Disposiciones (**)		(174,853)		-
Deterioro de propiedades de inversión		(204,105)		-
Cuenta por cobrar de seguros		160,428		-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		150,058		171,629
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		67,481		11,255
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		1,585,655		6,395,244
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	\$	185,638,099	\$	88,735,550
Menos: Otras propiedades de inversión (***)	\$	(29,194,608)	\$	(61,342)
Propiedades de inversión	\$	156,443,491	\$	88,674,208

* 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 marzo de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Tipo de cambio	20.4003	20.5103	16.6780	16.8935

** Las disposiciones durante el período terminado al 31 de marzo de 2025 se integran como sigue:

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

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

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

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de marzo de	
	2025	2024
Tasa de ocupación	98.8%	99.6%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.17%	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.19%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.36%	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 7.11%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

7. Inversiones a través del método de participación

A través de la adquisición de TERRA, FIBRAPL consolidado tiene una participación indirecta en 3 negocios en conjunto, que consisten en:

- Un contrato de negocio en conjunto con Controladora y Parques American Industries, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“American”).
- Un contrato de negocio en conjunto con Avante Parques Industriales, S. A. de C. V. y Avante Naves Industriales, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“Avante”).
- Un contrato de negocio en conjunto con Monarch Member LLC para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México. FIBRAPL consolidado tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se hayan cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre las inversiones, y se paga hasta el momento de liquidación del mismo (“Monarch”).

El 24 de enero de 2025, FIBRAPL consolidado contribuyó \$6.5 millones de dólares estadounidenses (\$132.6 millones de pesos mexicanos) a Monarch para actividades de desarrollo.

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 marzo de 2025			
	American	Avante	Monarch	Total
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 52,748	\$ 60,287	\$ 420,564	\$ 533,599
Otros activos	89,987	16,041	419,447	525,475
	142,735	76,328	840,011	1,059,074
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	\$ 1,908,448	\$ 1,691,185	\$ 7,912,196	\$ 11,511,829
Otros activos	-	-	2,646	2,646
	1,908,448	1,691,185	7,914,842	11,514,475
Total activo	\$ 2,051,183	\$ 1,767,513	\$ 8,754,853	\$ 12,573,549
Pasivos				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de la deuda	\$ 15,076	\$ 204	\$ 18,401	\$ 33,681
Otros pasivos	4,497	168,368	121,069	293,934
	19,573	168,572	139,470	327,615
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	\$ 997,074	\$ 144,654	\$ 3,489,043	\$ 4,630,771
Otros pasivos	32,890	77,504	190,279	300,673
	1,029,964	222,158	3,679,322	4,931,444
Total pasivos	\$ 1,049,537	\$ 390,730	\$ 3,818,792	\$ 5,259,059

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 pasivos	\$ 1,049,595	\$ 349,422	\$ 3,665,310	\$ 5,064,327

Estados de resultados integrales en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2025			
	American	Avante	Monarch	Total
Ingresos:	\$ 34,024	\$ 41,608	\$ 134,510	\$ 210,142
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:				
Gastos de operación y otros ingresos y gastos, neto	\$ (18,295)	\$ (5,516)	\$ (88,552)	\$ (112,363)
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	11,188	(25,322)	(88,883)	(103,017)
Total gastos de operación y otros ingresos y gastos:	(7,107)	(30,838)	(177,435)	(215,380)
Utilidad (pérdida) del período y otros resultados integrales	\$ 26,917	\$ 10,770	(42,925)	(5,238)

8. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Comisión por administración de propiedad por pagar	\$ 49,616	\$ 17,746
Comisión por administración de activos por pagar	81,048	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 130,664	\$ 17,746

Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el	
	2025	31 de marzo de 2024
Comisión por administración de activos	\$ 294,764	\$ 157,161
Comisión por administración de propiedad	\$ 71,381	\$ 41,397
Comisión por arrendamiento	\$ 12,174	\$ 20,923
Comisión por desarrollo	\$ 2,561	\$ 5,001
Costo de mantenimiento	\$ 2,668	\$ 2,176

9. Deuda

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

en miles	Fecha de vencimiento ⁽¹⁾	Tasa	Al 31 de marzo de 2025		Tasa	Al 31 de diciembre de 2024		
			Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	
Notas Senior (No garantizado)	Julio de 2029	4.96%	\$ 500,000	\$ 10,200,150	4.96%	\$ 500,000	\$ 10,255,150	
Bono verde (No garantizado)	Noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,650,113	4.12%	375,000	7,691,363	
Colocación privada (No garantizado)	Julio de 2039	3.48% ⁽²⁾	300,000	6,120,091	3.48% ⁽²⁾	300,000	6,153,090	
Bono verde (No garantizado)	Abril de 2031	3.73%	70,000	1,428,021	3.73%	70,000	1,435,721	
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	Diciembre de 2026	5.18% ⁽²⁾	64,184	1,309,361	5.18% ⁽²⁾	64,706	1,327,139	
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 1ra Sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	51,027	1,040,972	4.67%	51,337	1,052,937	
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 2da Sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	51,027	1,040,973	4.67%	51,337	1,052,937	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Préstamo a plazo (No garantizado)	Julio de 2027	3 meses SOFR (4.35%) + 165 bps	200,000	4,080,060	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	Noviembre de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 110 bps	67,000	1,366,820	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	Septiembre de 2025	SOFR (4.33%) + 80 bps	100,000	2,040,030	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado)	Septiembre de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 100 bps	50,000	1,020,015	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515	
Citibank N. A. Línea de crédito (No garantizado)	Abril de 2026	1 mes SOFR (4.33%) + 133 bps	135,000	2,754,041	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479	
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939 (No garantizado)	Abril de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 99 bps	100,000	2,040,030	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	100,000	2,051,030	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado)	Junio de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 100 bps	75,000	1,530,023	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado)	Junio de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 100 bps	75,000	1,530,023	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273	
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Nuevo Revolvente (No garantizado)	Julio de 2026	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921	
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado) ⁽³⁾	Marzo de 2025	-	-	-	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515	
			Total	2,213,238	45,150,723		2,255,580	46,262,623
Intereses por pagar de la deuda			18,954	386,696		23,533	482,705	
Prima neta			(9,993)	(203,859)		(10,435)	(214,025)	
Costos de emisión de deuda			(5,080)	(103,636)		(5,304)	(108,787)	
			Total de deuda	2,217,119	45,229,924		2,263,374	46,422,516
Menos: Porción circulante de la deuda			588,009	11,995,563		537,544	11,025,184	
Deuda a largo plazo			\$ 1,629,110	\$ 33,234,361		\$ 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.

(3) Este pagaré fue pagado al vencimiento.

FIBRAPL consolidado tiene una línea de crédito revolvente no garantizada con un sindicato de nueve bancos ("Línea de Crédito") y tiene la opción de incrementar la Línea de Crédito hasta \$500.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación del prestamista. La Línea de Crédito tiene un vencimiento inicial el 27 de abril de 2026, con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujeto al pago de una comisión de prórroga. Al 31 de marzo de 2025, el saldo insoluto era de \$135.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,754.0 millones de pesos mexicanos) 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).

FIBRAPL consolidado tiene una línea de crédito sindicada sostenible no garantizada de \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, que consta de los dos tramos siguientes (i) un crédito a plazo por \$200.0 millones de dólares estadounidenses y (ii) una línea de crédito revolvente por \$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 Verdes”, (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos básicos relacionados con la consecución del ICD, y (3) pago del principal al vencimiento. Al 31 de marzo de 2025, FIBRAPL no tenía saldo pendiente y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era de \$31.2 millones de dólares estadounidenses (\$639.9 millones de pesos mexicanos).

El 12 de febrero de 2025, BBVA México otorgó a FIBRAPL consolidado el derecho de renovar automáticamente sus pagarés a corto plazo por un monto de \$367.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,486.9 millones de pesos mexicanos) por un período de hasta 12 meses después de su fecha de vencimiento en 2025.

Al 31 de marzo de 2025, FIBRAPL consolidado cumplía con todas estas obligaciones.

10. Capital

Al 31 de marzo de 2025, el total de CBFIs en circulación fue de 1,605,627,494.

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 marzo de 2025, no se han recomprado CBFIs.

Devolución de capital

La devolución de capital de FIBRAPL consolidado fue la siguiente:

En millones, excepto por CBFi

		Por los doce meses terminados el 31 de marzo de 2025							
Fecha de aprobación	Fecha de pago de la devolución de 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 de devolución de capital		\$	1,158.0	\$	56.6				

Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFi

		Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024					
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo		En CBFIs		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi		
17 de enero de 2024	1 de febrero de 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2,0428	\$ 0.1183
22 de febrero de 2024	6 de marzo de 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
Total de distribuciones		\$ 838.2	\$ 48.6	\$ 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.

11. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2025	2024
Gastos por intereses	\$ 558,469	\$ 160,450
Comisión por no utilización en la línea de crédito	4,425	5,084
Amortización de costo financiero diferido	4,521	4,999
Amortización de prima (descuento), neta	9,021	(3,777)
Costos financieros	\$ 576,436	\$ 166,756

12. Utilidad por CBFi

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

Utilidad básica y diluida por CBFi

en miles de pesos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el	
	31 de marzo de	
	2025	2024
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFis de FIBRAPL consolidado	\$ 3,242,606	\$ 7,409,628
Número promedio ponderado de CBFis	1,605,627	1,207,114
Utilidad básica y diluida por CBFi	\$ 2.02	\$ 6.14

13. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2025				
	Valor en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 156,443,491	\$ -	\$ -	\$ 156,443,491	\$ 156,443,491
Otras propiedades de inversión	29,194,608	-	-	29,194,608	29,194,608
Opciones de tipo de cambio	139,267	-	139,267	-	139,267
	\$ 185,777,366	\$ -	\$ 139,267	\$ 185,638,099	\$ 185,777,366
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,662,599	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	577,590	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	9,478	-	-	-	-
	\$ 2,249,667	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 871,214	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depósitos en garantía	978,264	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	130,664	-	-	-	-
Deuda	45,229,924	-	42,930,128	-	42,930,128
	\$ 47,210,066	\$ -	\$ 42,930,128	\$ -	\$ 42,930,128

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	\$ 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.

Riesgo de liquidez

Al 31 de marzo de 2025, los pasivos circulantes de FIBRAPL consolidado excedían los activos circulantes en \$9,553.5 millones de pesos mexicanos. La administración asegura, a través de la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatas. FIBRAPL consolidado cuenta con líneas de crédito disponibles no utilizadas por \$265.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,406.1 millones de pesos mexicanos), 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 (\$7,486.9 millones de pesos mexicanos), pueden renovarse automáticamente por hasta 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar estos pagarés fue otorgado el 12 de febrero de 2025.

14. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos se presenta con base en cómo la administración analiza el negocio, lo que incluye información agrupada por mercado. Los activos, pasivos y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presentan al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente. FIBRAPL consolidado opera en seis mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables y en mercados no estratégicos adicionales, que se incluyen en Otras propiedades de inversión (ver nota 6), agrupados en "Otros mercados", de acuerdo con la NIIF 8. El segmento de otros mercados abarca propiedades no estratégicas que no están alineadas con nuestros principales objetivos de negocio y que están destinadas a desinversión. Estos activos se gestionan para maximizar su valor durante el período de tenencia, con la intención de liquidarlos oportunamente. Este segmento nos permite optimizar nuestro portafolio, enfocarnos en inversiones estratégicas y mejorar la eficiencia operativa general, generando al mismo tiempo liquidez adicional para futuras iniciativas de crecimiento. La siguiente información muestra la conciliación de Ingresos y Gastos por mercado para llegar al Ingreso neto operativo, incluyendo los diferentes conceptos para llegar a la Utilidad del período.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025								Total
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados (*)		
Ingresos:									
Ingreso por arrendamientos	\$ 899,711	\$ 271,229	\$ 316,376	\$ 392,023	\$ 188,575	\$ 399,965	\$ 399,532	\$	2,867,411
Recuperación de gastos por arrendamientos	108,142	31,305	36,573	34,389	18,075	33,597	56,108		318,189
Otros ingresos por arrendamientos	8,764	5,494	6,071	7,517	11,955	7,479	384		47,664
	1,016,617	308,028	359,020	433,929	218,605	441,041	456,024		3,233,264
Gastos:									
Operación y mantenimiento	(55,770)	(13,240)	(15,773)	(33,081)	(10,490)	(12,969)	(7,282)		(148,605)
Servicios públicos	(1,713)	(516)	(601)	(726)	(366)	(738)	(763)		(5,423)
Comisión por administración de propiedad	(25,853)	(8,451)	(8,876)	(6,515)	(5,582)	(12,493)	(3,611)		(71,381)
Impuesto predial	(21,952)	(2,073)	(6,219)	(4,731)	(4,784)	(27,893)	(11,975)		(79,627)
Gastos de operación no recuperables	(3,946)	(1,187)	(1,384)	(1,673)	(843)	(1,700)	(1,758)		(12,491)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 907,383	\$ 282,561	\$ 326,167	\$ 387,203	\$ 196,540	\$ 385,248	\$ 430,635	\$	2,915,737

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024							
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 567,373	\$ 184,427	\$ 178,241	\$ 148,765	\$ 129,216	\$ 123,689	\$ -	\$ 1,331,711
Recuperación de gastos por arrendamientos	57,393	18,070	19,328	15,592	16,263	14,681	-	141,327
Otros ingresos por arrendamientos	12,103	5,222	3,541	2,732	8,264	7,343	-	39,205
	636,869	207,719	201,110	167,089	153,743	145,713	-	1,512,243
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(36,180)	(11,686)	(14,083)	(12,398)	(10,075)	(10,408)	-	(94,830)
Servicios públicos	(14,286)	(2,424)	(2,530)	(3,879)	(456)	(560)	-	(24,135)
Comisión por administración de propiedad	(17,763)	(6,305)	(5,755)	(3,701)	(4,467)	(3,406)	-	(41,397)
Impuesto predial	(14,778)	(1,148)	(5,018)	(2,321)	(3,514)	(5,909)	-	(32,688)
Gastos de operación no recuperables	(7,713)	(897)	(3,374)	(2,107)	(659)	515	-	(14,235)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 546,149	\$ 185,259	\$ 170,350	\$ 142,683	\$ 134,572	\$ 125,945	\$ -	\$ 1,304,958

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2025	2024
Ingreso neto operativo	\$ 2,915,737	\$ 1,304,958
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	1,381,550	6,395,244
Comisión por administración de activos	(294,764)	(157,161)
Honorarios profesionales	(21,427)	(20,822)
Ingresos por intereses	12,248	73,502
Costos financieros	(576,436)	(166,756)
Pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(30,940)	(12,517)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(8,136)	(6,938)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(91,869)	8,801
Otros gastos generales y administrativos	(14,873)	(8,683)
Participación en las pérdidas de las inversiones a través del método de participación	(2,619)	-
Utilidad del período	\$ 3,268,471	\$ 7,409,628

(*) 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 7.2%, el mercado de Saltillo el 6.7%; y el resto de los mercados representa el 0.6%.

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2025								
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 14,721,002	\$ 3,449,691	\$ 4,391,164	\$ 2,893,986	\$ 1,972,301	\$ 4,450,326	\$ -	\$ -	\$ 31,878,470
Edificios	56,884,780	13,321,192	17,375,345	11,303,398	7,879,004	17,801,302	-	-	124,565,021
Propiedades de inversión	\$ 71,605,782	\$ 16,770,883	\$ 21,766,509	\$ 14,197,384	\$ 9,851,305	\$ 22,251,628	\$ -	\$ -	\$ 156,443,491
Otras propiedades de inversión	\$ 93,111	\$ 13,260	\$ -	\$ -	\$ 10,200	\$ -	\$ 29,078,037	\$ -	\$ 29,194,608
Número de propiedades	106	40	62	36	33	81	164	-	522
Deuda	\$ 490,427	\$ 1,235,939	\$ 703,752	\$ 1,061,046	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 41,738,760	\$ 45,229,924

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024								
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	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

15. Compromisos y contingencias

FIBRAPL consolidado no tiene compromisos ni contingencias significativos, adicionales a los descritos en estas notas al 31 de marzo de 2025.

16. Eventos subsecuentes

El 2 de abril de 2025, FIBRAPL consolidado obtuvo un préstamo por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,035.9 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Nuevo Revolvente. El 3 de abril de 2025, FIBRAPL consolidado utilizó este monto para pagar \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,045.7 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito revolvente con Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios consolidados condensados fueron autorizados para su emisión el 25 de abril de 2025, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Tres Rios, Building 9, Ciudad de México, México

PRIMER TRIMESTRE 2025

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

La moneda funcional de FIBRA Prologis es el Dólar Estadounidense, por lo que la administración de FIBRA Prologis ha elegido presentar información comparativa en Dólares Estadounidenses reales en su paquete financiero complementario con base en las siguientes políticas:

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



Pacifico Industrial Center 10, Tijuana, México

Tabla de Contenido

Resumen Corporativo

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

Información Financiera

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

Resumen Operativo

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

Uso de Capital

- 16 Disposiciones

Capitalización

- 17 Resumen de Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 22 Notas y Definiciones ^(A)



Apodaca Bldg #13, Monterrey, México

Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 507^(A) Propiedades de Inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 345 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.5 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 162^(A) edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

PRESENCIA EN MERCADOS ^(B)

98.8% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES

ABR

65.5 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA

Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

ABR

26.3 MPC

Ocupación

97.9%

MERCADOS DE CONSUMO

Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR

39.2 MPC

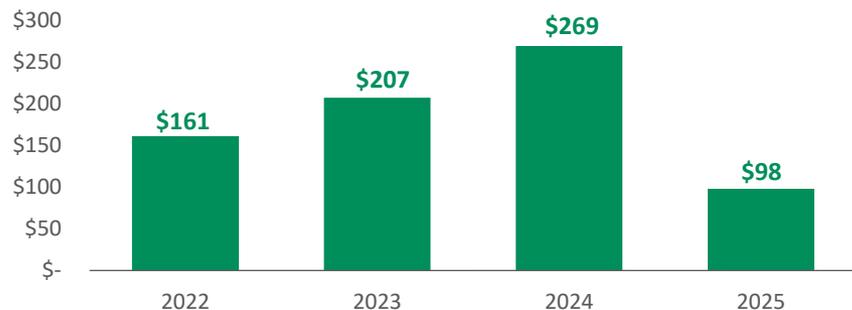
Ocupación

99.4%



FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



AFFO

(en millones de US\$)



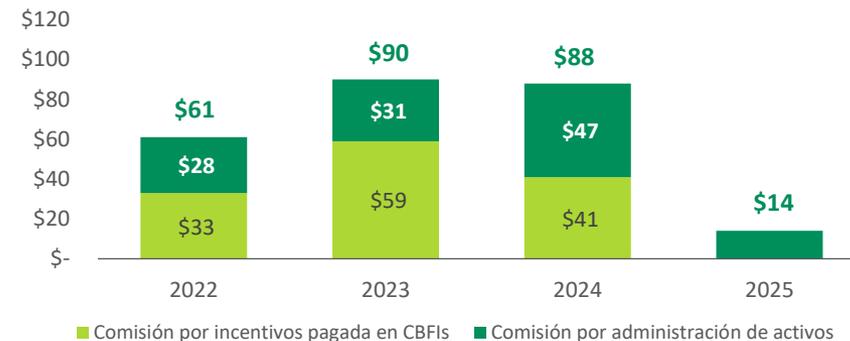
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVOS

(en millones de US\$)



en miles, excepto por montos de CBFÍ

	Por los tres meses terminados el									
	31 de marzo de 2025 ^(A)		31 de diciembre de 2024 ^(A)		30 de septiembre de 2024 ^(A)		30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Ingresos	3,233,264	158,144	3,064,078	151,986	2,343,948	122,289	1,511,958	89,737	1,512,243	88,507
Utilidad bruta	2,915,737	142,614	2,585,022	127,769	1,980,257	103,351	1,285,819	76,574	1,304,958	76,297
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	3,242,606	158,179	6,040,807	283,537	9,359,629	497,446	1,025,551	62,092	7,409,628	423,125
AMEFIBRA FFO ^(C)	2,000,670	98,439	1,533,288	76,860	1,219,917	63,819	1,071,972	64,049	1,017,163	59,414
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(C)	1,988,483	97,841	1,520,601	76,244	1,212,315	63,432	1,070,699	63,976	1,015,941	59,342
AFFO ^(C)	1,787,919	88,020	1,244,977	62,533	1,050,360	51,997	929,719	55,735	846,291	49,500
EBITDA ajustada	2,553,140	125,561	2,045,426	102,172	1,954,708	101,430	1,090,535	65,207	1,109,195	64,775
Utilidad por CBFÍ	2.0195	0.0985	3.8692	0.1816	6.4415	0.3424	0.7770	0.0470	6.1383	0.3505
AMEFIBRA FFO ^(C) por CBFÍ	1.2460	0.0613	0.9821	0.0492	0.8396	0.0439	0.8121	0.0485	0.8426	0.0492
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(C) por CBFÍ	1.2384	0.0609	0.9740	0.0488	0.8343	0.0437	0.8112	0.0485	0.8416	0.0492

A. En agosto de 2024, adquirimos una participación mayoritaria de los CBFÍ de Terrafina y comenzamos a consolidar a partir de esa fecha. Al 31 de marzo de 2025, éramos propietarios del 89.9% de los CBFÍ en circulación de Terrafina.

B. Los Dólares Estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros intermedios consolidados condensados, el Dólar Estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

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

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024		30 de septiembre de 2024		30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Comisión por administración de activos pagada a Prologis	(294,764)	(14,483)	(209,040)	(10,581)	(192,900)	(10,064)	(168,406)	(9,828)	(157,161)	(9,245)
Comisión por administración de activos pagada a PGIM ^(A)	-	-	(80,938)	(3,985)	(55,621)	(2,817)	-	-	-	-
Comisión por administración de propiedades	(71,381)	(3,502)	(53,779)	(2,566)	(47,174)	(2,412)	(43,753)	(2,517)	(41,397)	(2,452)
Comisión por arrendamiento	(12,174)	(607)	(8,931)	(443)	(1,992)	(107)	(4,313)	(254)	(20,923)	(1,233)
Comisión por desarrollo	(2,561)	(126)	(1,626)	(80)	(4,126)	(228)	(3,062)	(177)	(5,001)	(295)
Comisión por incentivos	-	-	-	-	-	-	(716,392)	(40,626)	-	-

RESUMEN DE COMISIONES

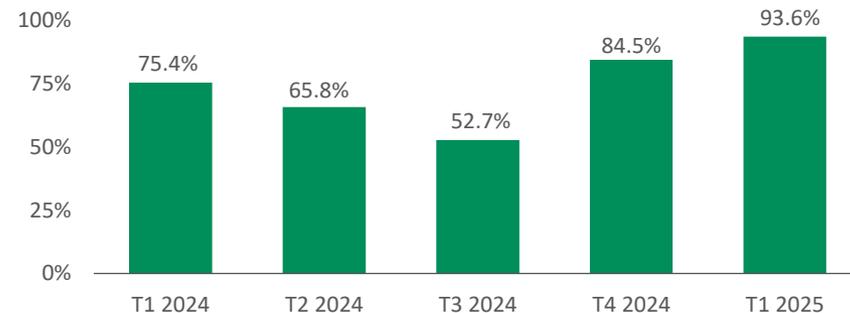
	Tipo de Comisión	Cálculo	Frecuencia de Pago
Comisiones Operativas	Administración de propiedades	3% x ingresos recaudados	Mensual
	Comisión por arrendamiento <i>Sólo cuando no hay intermediarios</i>	<i>Nuevos contratos: 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25%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

- A. Terrafina pagó comisiones por administración de activos a PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V., filial de PGIM Real Estate ("PGIM"), el administrador inmobiliario tercero, hasta el 31 de diciembre de 2024. El cálculo de las comisiones no se incluye en este resumen.
- B. Los Dólares Estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros consolidados. El Dólar Estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.
- C. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.
- D. Entrada en vigor el 1 de enero de 2025.
- E. Aprobado por los tenedores de CBFIs.
- F. Oferta Pública Inicial.

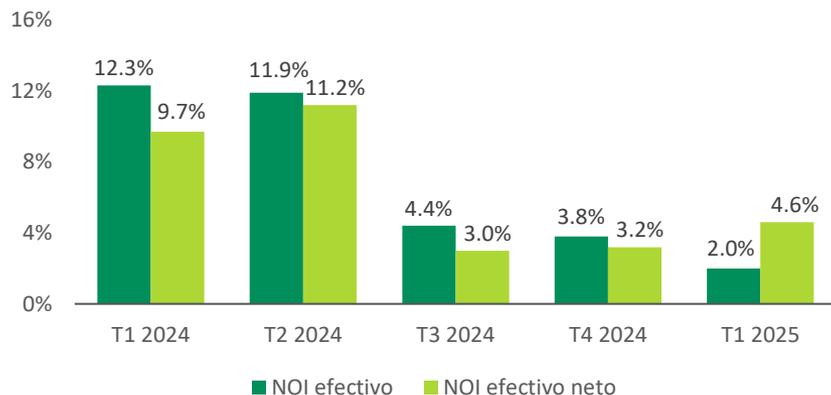
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



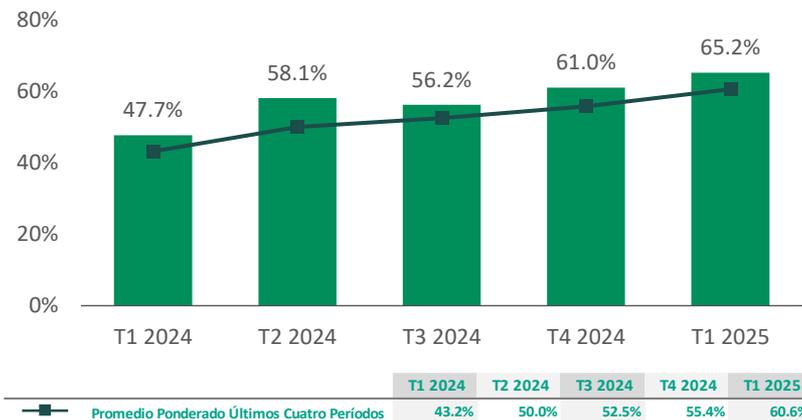
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA - NETA EFECTIVA



en miles de Dólares Estadounidenses, excepto por montos en CBFÍ

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

Desempeño Financiero		Bajo		Alto
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ ejercicio completo (excluyendo comisión por incentivos) ^(A)	\$	0.2000	\$	0.2200
Operaciones				
Ocupación al final del ejercicio		96.5%		98.5%
Cambio en NOI efectivo en mismas tiendas		4.0%		7.0%
Gastos capitalizables anuales como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	150,000	\$	250,000
Disposición de edificios	\$	100,000	\$	400,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	65,000	\$	70,000
Distribución por CBFÍ del ejercicio completo 2025 (Dólares Estadounidenses)	\$	0.1500	\$	0.1500

Información Financiera

Estados Intermedios Consolidados Condensados de Posición Financiera ^(A)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

en miles	31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo:				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,662,599	81,497	2,283,274	111,323
Cuentas por cobrar	577,590	28,313	500,218	24,389
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	919,284	45,063	1,105,754	53,912
Pagos anticipados	302,784	14,842	25,945	1,265
Opciones de tipo de cambio	26,874	1,317	30,889	1,506
	3,489,131	171,032	3,946,080	192,395
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	156,443,491	7,679,844	155,982,612	7,605,087
Otras propiedades de inversión ^(B)	29,194,608	1,419,928	29,066,073	1,417,145
Inversiones a través del método de participación	3,657,245	179,274	3,623,727	176,678
Opciones de tipo de cambio	112,393	5,510	148,415	7,236
Otros activos	10,175	499	31,932	1,557
	189,417,912	9,285,055	188,852,759	9,207,703
Total activo	192,907,043	9,456,087	192,798,839	9,400,098
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	871,214	42,707	852,997	41,589
Rentas diferidas	45,228	2,217	74,738	3,644
Partes relacionadas	130,664	6,405	17,746	865
Porción circulante de la deuda	11,995,563	588,009	11,025,184	537,544
	13,042,669	639,338	11,970,665	583,642
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	33,234,361	1,629,110	35,397,332	1,725,830
Depósitos en garantía	978,264	47,953	980,619	47,811
	34,212,625	1,677,063	36,377,951	1,773,641
Total pasivo	47,255,294	2,316,401	48,348,616	2,357,283
Capital contable:				
Capital de los tenedores de CBFIs	66,014,471	3,965,469	67,172,474	3,989,712
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	75,018,547	2,947,812	72,803,187	2,834,941
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	141,033,018	6,913,281	139,975,661	6,824,653
Intereses minoritarios	4,618,731	226,405	4,474,562	218,162
Total de capital contable	145,651,749	7,139,686	144,450,223	7,042,815
Total de pasivo y capital contable	192,907,043	9,456,087	192,798,839	9,400,098
en miles de US\$				
Propiedades de inversión	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
	7,679,844	5,183,033	7,605,087	5,181,255

- A. En agosto de 2024, adquirimos una participación mayoritaria de los CBFIs de Terrafina y comenzamos a consolidar a partir de esa fecha. Al 31 de marzo de 2025, éramos propietarios del 89.9% de los CBFIs en circulación de Terrafina.
- B. Incluidas en Otras propiedades de inversión están las propiedades de Terrafina que se encuentran fuera de nuestros mercados principales y no se incluyen en el Portafolio Operativo, ya que no hay intención de operarlas a largo plazo.

en miles, excepto por montos en CBFI	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de			
	2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:				
Ingresos por arrendamientos	2,867,411	140,244	1,331,711	77,911
Recuperación de gastos por arrendamientos	318,189	15,567	141,327	8,318
Otros ingresos por arrendamientos	47,664	2,333	39,205	2,278
	3,233,264	158,144	1,512,243	88,507
Gastos de operación:				
Operación y mantenimiento	(148,605)	(7,283)	(94,830)	(5,585)
Servicios públicos	(5,423)	(265)	(24,135)	(1,418)
Comisión por administración de propiedades	(71,381)	(3,502)	(41,397)	(2,452)
Impuesto predial	(79,627)	(3,855)	(32,688)	(1,915)
Gastos de operación no recuperables	(12,491)	(625)	(14,235)	(840)
	(317,527)	(15,530)	(207,285)	(12,210)
Utilidad bruta	2,915,737	142,614	1,304,958	76,297
Otros ingresos (gastos):				
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	1,381,550	67,336	6,395,244	363,889
Comisión por administración de activos	(294,764)	(14,483)	(157,161)	(9,245)
Honorarios profesionales	(21,427)	(1,042)	(20,822)	(1,226)
Ingreso por intereses	12,248	599	73,502	4,359
Gastos por intereses	(558,469)	(27,419)	(160,450)	(9,417)
Amortización de prima (descuento), neta	(9,021)	(442)	3,777	222
Amortización de costo financiero diferido	(4,521)	(222)	(4,999)	(294)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	-	-	-	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(4,425)	(218)	(5,084)	(303)
(Pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(30,940)	(1,539)	(12,517)	(751)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(8,136)	(376)	(6,938)	(416)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria no realizada	(114,189)	(5,592)	10,960	645
Utilidad (pérdida) neta cambiaria realizada	22,320	1,093	(2,159)	(121)
Otros gastos generales y administrativos	(14,873)	(733)	(8,683)	(514)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	(2,619)	(129)	-	-
	352,734	16,833	6,104,670	346,828
Utilidad del período	3,268,471	159,447	7,409,628	423,125
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis	3,242,606	158,179	7,409,628	423,125
Utilidad del período atribuible a intereses minoritarios	25,865	1,268	-	-
Utilidad del período	3,268,471	159,447	7,409,628	423,125
Utilidad por CBFI (B)	2.0195	0.0985	6.1383	0.3505

- A. En agosto de 2024, adquirimos una participación mayoritaria de los CBFI de Terrafina y comenzamos a consolidar a partir de esa fecha. Al 31 de marzo de 2025, éramos propietarios del 89.9% de los CBFI en circulación de Terrafina.
- B. Ver mecánica del cálculo de la Utilidad por CBFI en Notas y Definiciones.

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

en miles	Por los tres meses terminados el 31 de Marzo de			
	2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a FFO				
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	3,242,606	158,179	7,409,628	423,125
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(1,381,550)	(67,336)	(6,395,244)	(363,889)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	30,940	1,539	12,517	751
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	114,189	5,592	(10,960)	(645)
Amortización de costo financiero diferido	4,521	222	4,999	294
Amortización de prima (descuento), neta	9,021	442	(3,777)	(222)
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	(50,348)	(2,499)	-	-
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	31,291	2,300	-	-
AMEFIBRA FFO	2,000,670	98,439	1,017,163	59,414
Amortización de costo financiero diferido	(4,521)	(222)	(4,999)	(294)
Amortización de prima (descuento), neta	(9,021)	(442)	3,777	222
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	1,355	66	-	-
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,988,483	97,841	1,015,941	59,342
Más (menos) ajustes definidos AFFO:				
Ajuste por rentas lineales	(66,802)	(3,270)	757	178
Mejoras a las propiedades	(81,162)	(3,966)	(82,792)	(4,871)
Mejoras de los inquilinos	(38,507)	(1,880)	(19,680)	(1,159)
Comisiones por arrendamiento	(30,389)	(1,503)	(69,157)	(4,062)
Amortización de prima (descuento), neta	9,021	442	(3,777)	(222)
Amortización de costo financiero diferido	4,521	222	4,999	294
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	2,754	134	-	-
AFFO	1,787,919	88,020	846,291	49,500

en miles	Por los tres meses terminados el 31 de Marzo de			
	2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a EBITDA Ajustado				
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	3,242,606	158,179	7,409,628	423,125
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(1,381,550)	(67,336)	(6,395,244)	(363,889)
Ingresos por intereses	(12,248)	(599)	(73,502)	(4,359)
Gastos por intereses	558,469	27,419	160,450	9,417
Amortización de costo financiero diferido	4,521	222	4,999	294
Amortización de prima (descuento), neta	9,021	442	(3,777)	(222)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	4,425	218	5,084	303
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	30,940	1,539	12,517	751
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	114,189	5,592	(10,960)	(645)
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	490	24	-	-
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	(81,424)	(4,026)	-	-
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	63,701	3,887	-	-
EBITDA Ajustado	2,553,140	125,561	1,109,195	64,775

Resumen Operativo

Indicadores Operativos (A)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	1,130	588	550	770	2,370
Nuevos contratos	52	671	430	209	646
Total Pies cuadrados de contratos empezados	1,182	1,259	980	979	3,016
Duración promedio de contratos empezados (meses)	76	64	50	55	75
Portafolio Operativo:					
Últimos cuatro períodos - contratos empezados	6,266	6,159	5,207	4,400	6,234
Últimos cuatro períodos - % del promedio del portafolio	14.2%	13.5%	11.2%	9.1%	11.8%
Cambio en renta - efectivo	28.5%	26.7%	33.3%	43.7%	32.9%
Cambio en renta - neta efectiva	47.7%	58.1%	56.2%	61.0%	65.2%

Detalle cambio en renta trimestral por Mercado	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC (000's)	Mercado ANR PC (000's)	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Ciudad de México	7	794	23,440	3.4%	72.0%
Monterrey	3	211	8,344	2.5%	74.0%
Tijuana	3	557	8,307	6.7%	100.2%
Guadalajara	3	226	7,511	3.0%	25.8%
Reynosa	2	125	5,575	2.2%	22.4%
Ciudad Juárez	7	1,103	12,451	8.9%	49.5%
Total	25	3,016	65,628	4.6%	65.2%

GASTOS CAPITALIZABLES INCURRIDOS (B)

moneda en miles	T1 2024		T2 2024		T3 2024		T4 2024		T1 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	82,442	4,850	90,675	5,316	82,117	4,367	139,948	6,971	81,162	3,966
Mejoras de los inquilinos	19,680	1,159	28,936	1,653	34,935	1,874	81,287	4,049	38,507	1,880
Comisiones por arrendamiento	69,157	4,062	27,045	1,597	35,673	1,954	66,009	3,288	30,389	1,504
Total de costos de rotación	88,837	5,221	55,981	3,250	70,608	3,828	147,296	7,337	68,896	3,385
Total gastos capitalizables	171,279	10,071	146,656	8,566	152,725	8,195	287,245	14,308	150,058	7,351
Últimos cuatro períodos - % de NOI		13.3%		13.4%		12.9%		11.7%		9.2%

INFORMACIÓN DE MISMAS TIENDAS

pies cuadrados en miles	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025
Pies cuadrados del portafolio	43,681	43,681	43,681	43,681	46,809
Ocupación promedio	99.6%	98.4%	98.1%	98.3%	98.1%
Cambio porcentual:					
NOI efectivo	12.3%	11.9%	4.4%	3.8%	2.0%
NOI - efectivo neto	9.7%	11.2%	3.0%	3.2%	4.6%
Cambio en ocupación promedio	1.2%	0.4%	(0.3%)	(1.5%)	(1.5%)

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



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



Resumen Operativo

Propiedades de Inversión

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados				Contratado %	NOI del Primer Trimestre				Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión		% del Total
		Total	% del Total	Ocupado %	Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total					
								Ps.	US\$	Ps.	US\$				
		Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$					
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	100	23,440	27.0	99.6	99.6	899,941	44,018	3,330,940	163,279	37.6	148	7.26	70,186,507	3,440,464	37.8
Monterrey	38	8,193	9.4	98.6	98.6	282,561	13,821	1,072,077	52,552	12.1	130	6.39	17,132,479	839,815	9.2
Guadalajara	33	7,511	8.6	99.5	99.5	386,610	18,910	954,346	46,781	10.8	129	6.31	13,219,190	647,990	7.1
Total mercados de Consumo	171	39,144	45.0	99.4	99.4	1,569,112	76,749	5,357,363	262,612	60.5	141	6.89	100,538,176	4,928,269	54.1
Mercados de Manufactura															
Tijuana	60	8,307	9.6	99.7	99.7	326,167	15,953	1,264,186	61,969	14.3	153	7.48	21,864,430	1,071,770	11.8
Reynosa	32	5,575	6.4	98.4	98.4	196,540	9,613	732,575	35,910	8.3	134	6.58	10,096,108	494,900	5.4
Ciudad Juárez	82	12,451	14.3	96.4	96.4	385,248	18,843	1,492,996	73,185	16.9	129	6.30	23,728,609	1,163,150	12.8
Total mercados de Manufactura	174	26,333	30.3	97.9	97.9	907,955	44,409	3,489,757	171,064	39.5	138	6.75	55,689,148	2,729,820	30.0
Total Portafolio Operativo	345	65,477	75.3	98.8	98.8	2,477,067	121,158	8,847,120	433,676	100	139	6.83	156,227,324	7,658,089	84.1
VAA Ciudad de México	4	421	0.5	78.1	78.1								1,317,859	64,600	0.7
Otras propiedades de inversión ^(A)		60	0.1	79.8	79.8	593	29						134,754	6,605	0.1
Otras propiedades de inversión ^(B)	158	21,004	24.1	92.9	92.9	430,635	21,063						27,141,537	1,330,448	14.6
Patio intermodal				100.0	100.0	7,442	364						381,486	18,700	0.2
Reserva de terreno													316,817	15,530	0.2
Terreno temporalmente arrendable para futuro desarrollo				0.0	0.0								118,322	5,800	0.1
Total propiedades de inversión ^{(C) (D)}	507	86,962	100.0			2,915,737	142,614						185,638,099	9,099,772	100.0

Métricas de valuación de terceros:

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 10.75%	7.4%
Tasas de Descuento (%)	8.00% - 13.00%	9.2%
Tasas de Reversión (%)	6.50% - 11.00%	7.6%
Rentas de Mercado (US\$ / Pie Cuadrado / Año)	\$3.25 - \$17.00	\$8.22

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

- Incluye siete propiedades de oficina con un área de 38,861 pies cuadrados y un data center ubicado en Guadalajara con un área de 21,058 pies cuadrados.
- Las propiedades de Terrafina en mercados fuera de nuestros mercados principales no se incluyen en el Portafolio Operativo y se clasifican en Otras Propiedades de Inversión, ya que no se tiene la intención de operarlas a largo plazo, junto con un edificio que fue completamente destruido como resultado de un incendio.
- FIBRA Prologis tiene 31 acres de tierra en los mercados de Tijuana, Monterrey, Querétaro y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 629,672 pies cuadrados al 31 de marzo de 2025.
- FIBRA Terrafina tiene 185 acres de tierra en los mercados de Monterrey, Coahuila, Ciudad de México y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 3,071,427 pies cuadrados al 31 de marzo de 2025.

Resumen Operativo

Información de Clientes (A)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

pies cuadrados en miles

% de Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados	
		Totales	
1 Kühne Holding	3.7%	2,388	
2 DSV A/S	2.4%	1,583	
3 Amazon	3.0%	1,963	
4 Geodis	2.2%	1,429	
5 Mercado Libre	1.6%	1,075	
6 Onex	1.6%	1,045	
7 Dicka Logistics	1.4%	937	
8 Toro	1.7%	1,098	
9 X Border	1.1%	706	
10 Liverpool	1.4%	894	
10 Principales Clientes	20.0%	13,118	

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

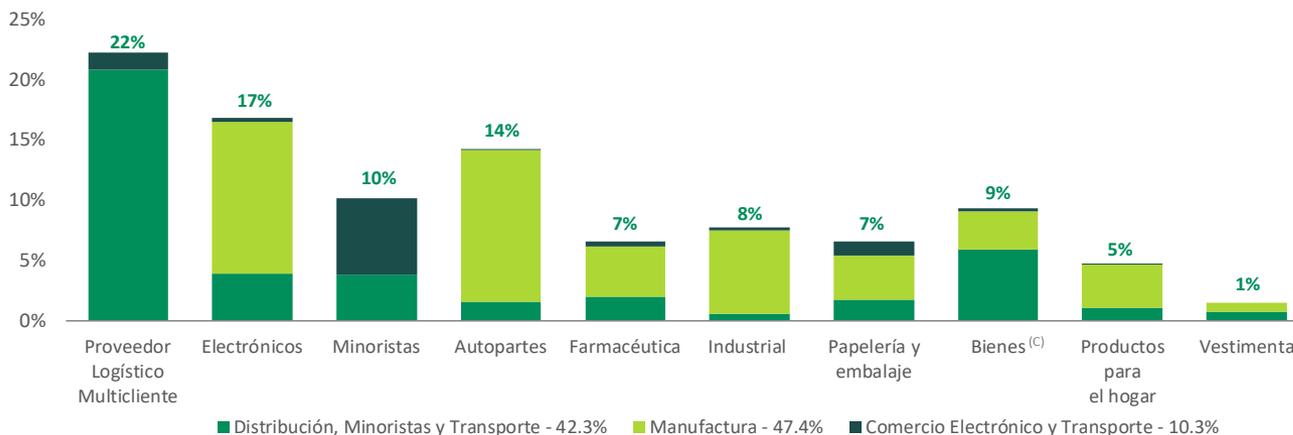
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
					Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
			Ps.	US\$				
2025 (B)	10,511	1,165,428	57,128	13%	127	6.24	30%	70%
2026	11,042	1,391,851	68,227	16%	126	6.18	21%	79%
2027	7,577	1,064,243	52,168	12%	140	6.88	20%	80%
2028	10,330	1,454,052	71,276	16%	141	6.90	16%	84%
2029	7,837	1,160,369	56,880	13%	148	7.26	20%	80%
En adelante	17,376	2,593,857	127,148	30%	149	7.32	25%	75%
	64,673	8,829,800	432,827	100%	140	6.84	22%	78%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en US\$	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	96,919	22.3	14,111	22.2
Contratos denominados en US\$	336,757	77.7	49,360	77.8
Total	433,676	100	63,471	100

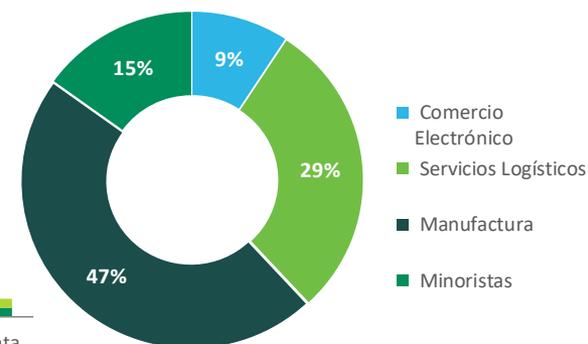
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Pies cuadrados y moneda en miles	T1 2025		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS			
Mercados de Consumo			
Ciudad de México	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Guadalajara	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	-
Mercados de Manufactura			
Tijuana	-	-	-
Reynosa	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-
Mercados no estratégicos de PLD			
Mercados no estratégicos de PLD	128	174,853	8,650
Total Mercados no estratégicos de PLD	128	174,853	8,650
Total Disposición de Edificios	128	174,853	8,650
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado ^(B)		5.6%	

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

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

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento (excluyendo Terrafina)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

moneda en millones Vencimiento	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2025	-	-	-	-	2,040	100	71	3	2,111	103	5.2%	5.2%
2026	-	-	-	-	-	-	3,320	163	3,320	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	2,754	135	2,550	125	-	-	-	-	5,304	260	4.9%	4.9%
2029	-	-	2,040	100	-	-	-	-	2,040	100	3.2%	3.3%
2030	-	-	2,550	125	-	-	-	-	2,550	125	4.1%	4.2%
En adelante	-	-	8,058	395	-	-	-	-	8,058	395	3.8%	3.9%
Subtotal- valor nominal de la deuda	2,754	135	15,198	745	2,040	100	3,391	166	23,383	1,146		
Prima (descuento), neta no amortizada	-	-	32	2	-	-	-	-	32	2		
Intereses por pagar y costos financieros	-	-	59	3	-	-	-	-	59	3		
Deuda Total	2,754	135	15,289	750	2,040	100	3,391	166	23,474	1,151	4.3%	4.3%

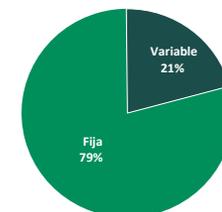
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	5.6%	3.8%	5.2%	4.9%	4.3%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	5.6%	3.9%	5.2%	4.4%	4.3%
Promedio ponderado de años de vencimiento	3.1	6.2	0.5	1.2	4.6

moneda en millones Liquidez	Ps.	US\$
	Contrato de crédito revolvente ^(C)	10,200
Menos:		
Préstamos desembolsados	2,754	135
Capacidad disponible	7,446	365
Efectivo no restringido	686	33
Liquidez total	8,132	398

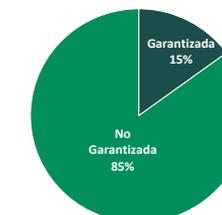
Métricas de Deuda ^{(D) (E)}	2025	2024
	Primer Trimestre	Cuarto Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con en el valor de mercado	22.9%	23.3%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con en el costo histórico	40.3%	40.5%
Razón de cobertura de cargos fijos	4.6x	3.9x
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.2x	5.1x
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.2x	5.3x

Métricas de Deuda del Bono ^(F)	Métricas del Bono (I Y II)	
	1T25	
Proporción de apalancamiento	24.3%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	1.8%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	3.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	23.4%	<50%

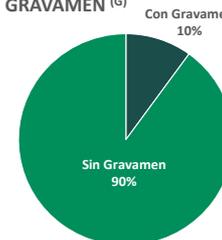
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(G)



- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros. La amortización de prima (descuento), neta y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- Estos cálculos se obtuvieron con base en los Dólares Estadounidenses, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- Estas métricas incluyen tanto FIBRA Prologis como Terrafina. Para más información sobre métricas de deuda, ver página 25 de las Notas y Definiciones.
- Estas métricas incluyen tanto FIBRA Prologis como Terrafina y se calculan con base en Dólares Estadounidenses, como se describe en las Notas y Definiciones. Para cálculos adicionales, ver página 24 de las Notas y Definiciones.
- Cálculos con base en el valor de mercado al 31 de marzo de 2025.

Capitalización

Deuda (solo Terrafina) ^(A)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

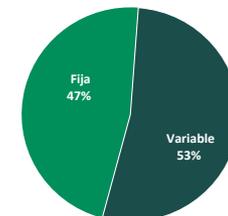
moneda en millones Vencimiento	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(C)
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2025	-	-	-	-	7,487	367	-	-	7,487	367	5.4%	5.4%
2026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2027	-	-	-	-	4,080	200	-	-	4,080	200	5.9%	5.9%
2028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	10,200	500	-	-	-	-	10,200	500	5.0%	5.5%
2030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En adelante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	10,200	500	11,567	567	-	-	21,767	1,067		
Prima (descuento), neta no amortizada	-	-	(245)	(12)	-	-	-	-	(245)	(12)		
Intereses por pagar y costos financieros	-	-	224	11	-	-	-	-	224	11		
Deuda Total	-	-	10,179	499	11,567	567	-	-	21,746	1,066	5.3%	5.5%

Promedio ponderado de tasa de interés ^(B)	-	5.0%	5.6%	-	5.3%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(C)	-	5.5%	5.6%	-	5.5%
Promedio ponderado de años de vencimiento	-	4.3	1.2	-	2.6

moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente	2,040	100
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	2,040	100
Efectivo no restringido	1,025	48
Liquidez total	3,065	148

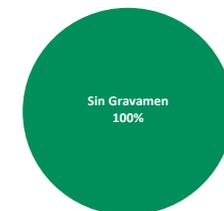
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(D)



- Para más información sobre las métricas de deuda, consulte las páginas 23 y 24 de las Notas y Definiciones.
- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros. La amortización de prima (descuento), neta y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- Cálculos con base en el valor de mercado al 31 de marzo de 2025.

Plataforma Global Inigualable de Prologis

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de marzo de 2025, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.3 mil millones de pies cuadrados (120 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,500 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista en línea.

5,884

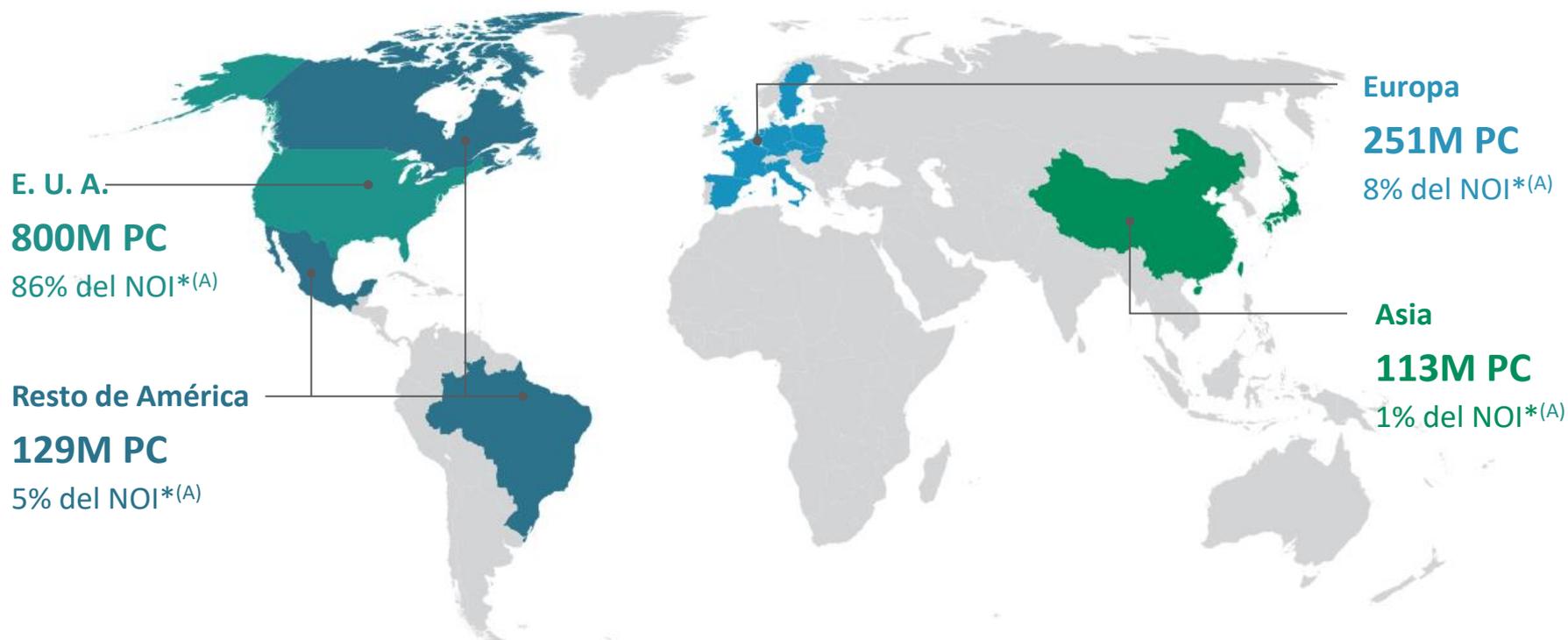
Propiedades

1.3MM

Pies Cuadrados

\$41.2B

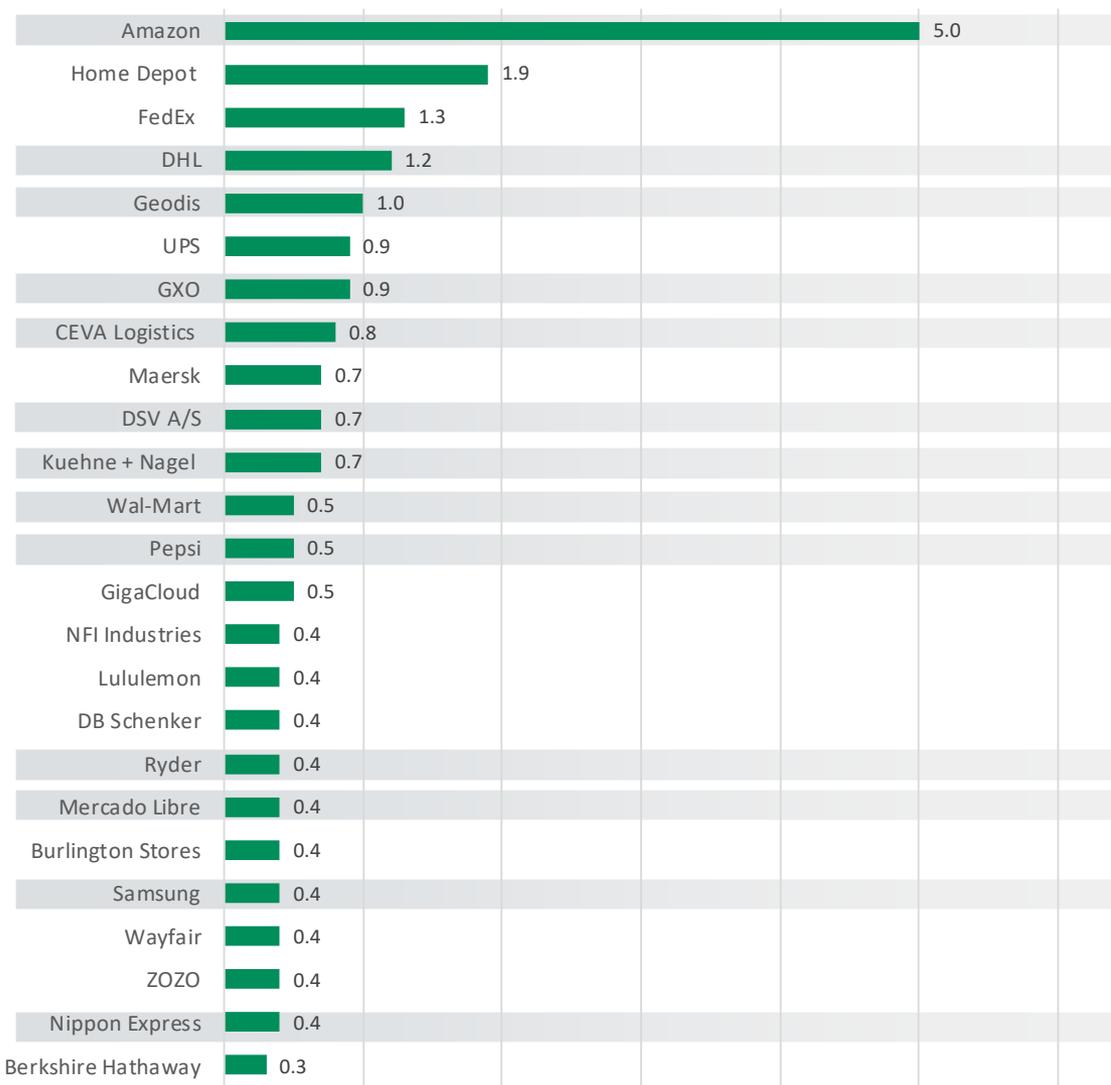
Desarrollo de tierra (TIE)



Patrocinador

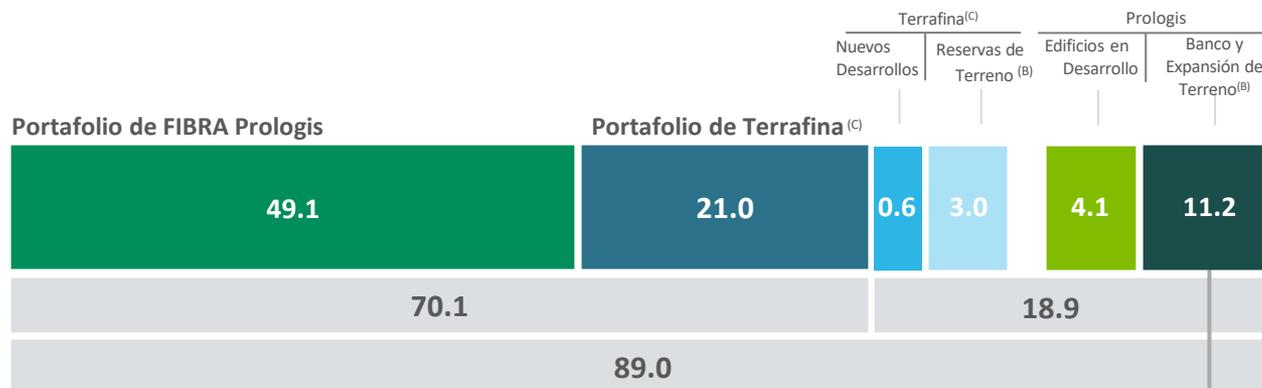
Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)



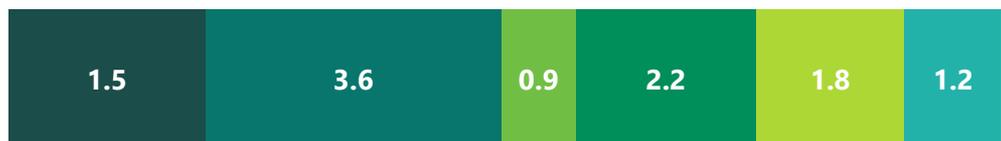
CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)



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

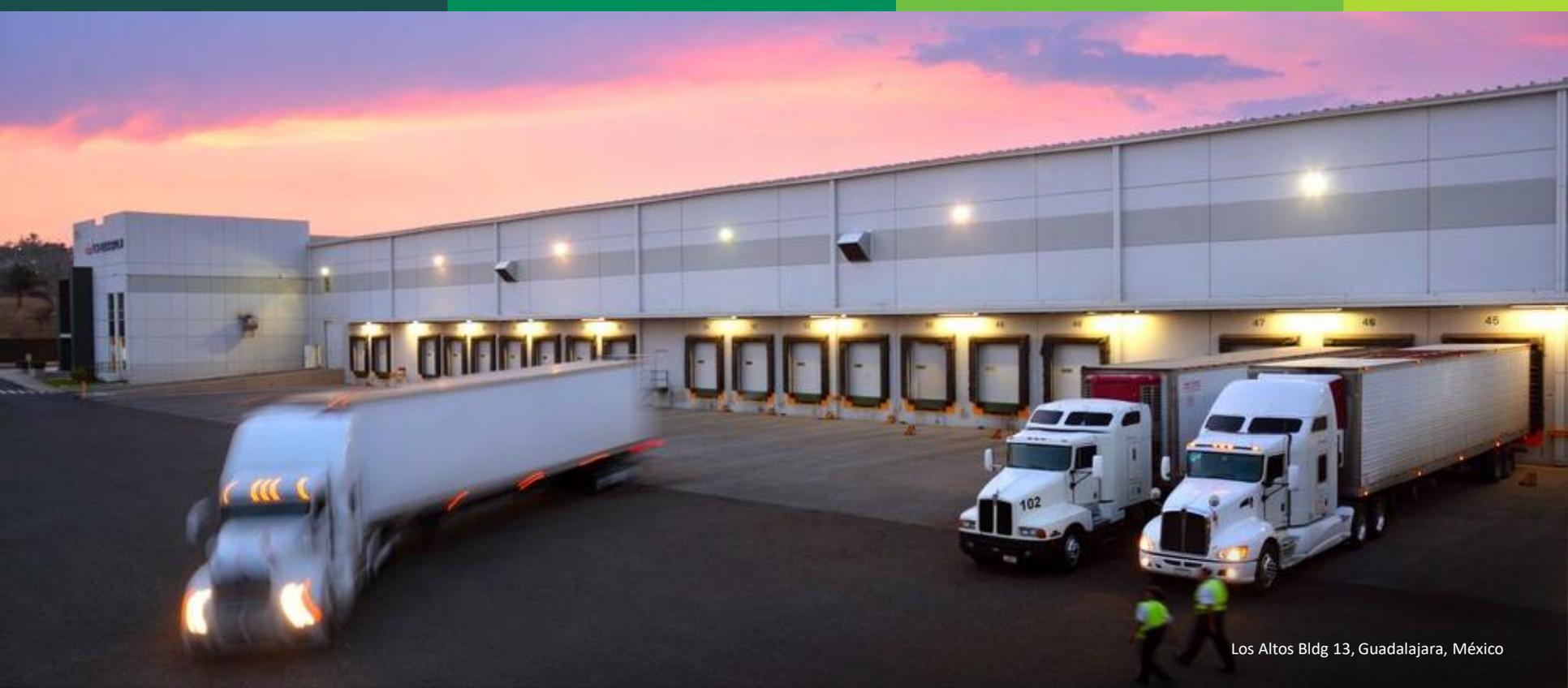
Reserva y Expansión de Terreno de Prologis y FIBRA Prologis con Base a PC Construibles Estimados



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

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis

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



Los Altos Bldg 13, Guadalajara, México

Notas y Definiciones

Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados			
	el 31 de marzo de 2025		el 31 de marzo de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades				
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	3,242,606	158,179	7,409,628	423,125
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,605,627	1,605,627	1,207,114	1,207,114
Utilidad integral por CBFi - Básica y diluida	2.0195	0.0985	6.1383	0.3505
FFO				
AMEFIBRA FFO	2,000,670	98,439	1,017,163	59,414
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,605,627	1,605,627	1,207,114	1,207,114
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	1.2460	0.0613	0.8426	0.0492
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,988,483	97,841	1,015,941	59,342
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,605,627	1,605,627	1,207,114	1,207,114
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	1.2384	0.0609	0.8416	0.0492

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

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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina	
	al 31 de marzo de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,151,197	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	5,987,930	
Proporción de apalancamiento	19.2%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	166,000	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	5,987,930	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	2.8%	<40%
en miles	Terrafina	
	al 31 de marzo de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,065,922	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,111,842	
Proporción de apalancamiento	34.3%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	-	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,111,842	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	0.0%	<40%

Notas y Definiciones (continuación)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

en miles	FIBRA Prologis y Terrafina	
	al 31 de marzo de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	2,213,238	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,099,772	
Proporción de apalancamiento	24.3%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	166,238	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,099,772	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	1.8%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA Ajustado anualizado	502,244	
Gastos por interés anualizado	109,676	
Proporción de cobertura de cargos fijo	3.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	2,213,238	
Total Activos	9,456,087	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	23.4%	<50%

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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina			
	Por los tres meses terminados		Por los tres meses terminados	
	el 31 de marzo de 2025	el 31 de diciembre de 2024	el 31 de marzo de 2025	el 31 de diciembre de 2024
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	23,383,601	1,146,238	23,811,814	1,160,969
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(679,063)	(33,287)	(1,075,767)	(52,450)
Menos: IVA por recuperar	(705,536)	(34,585)	(844,236)	(41,162)
Deuda total, neta de ajustes	21,999,002	1,078,366	21,891,811	1,067,357
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	122,155,568	5,987,930	121,118,730	5,905,264
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	18.0%	18.0%	18.1%	18.1%
Deuda total, neta de ajustes	21,999,002	1,078,366	21,891,811	1,067,357
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al	62,693,077	3,624,459	62,753,152	3,616,789
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	35.1%	29.8%	34.9%	29.5%

en miles	Terrafina			
	Por los tres meses terminados		Por los tres meses terminados	
	el 31 de marzo de 2025	el 31 de diciembre de 2024	el 31 de marzo de 2025	el 31 de diciembre de 2024
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	21,767,120	1,067,000	22,610,702	1,102,405
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(983,536)	(48,210)	(1,207,507)	(58,873)
Menos: IVA por recuperar	(213,748)	(10,478)	(261,518)	(12,750)
Deuda total, neta de ajustes	20,569,836	1,008,312	21,141,677	1,030,782
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	63,482,531	3,111,842	63,929,955	3,116,968
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	32.4%	32.4%	33.1%	33.1%
Deuda total, neta de ajustes	20,569,836	1,008,312	21,141,677	1,030,782
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al	31,795,371	1,558,574	32,087,657	1,564,466
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	64.7%	64.7%	65.9%	65.9%

en miles	FIBRA Prologis y Terrafina			
	Por los tres meses terminados		Por los tres meses terminados	
	el 31 de marzo de 2025	el 31 de diciembre de 2024	el 31 de marzo de 2025	el 31 de diciembre de 2024
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	45,150,721	2,213,238	46,422,516	2,263,374
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(1,662,599)	(81,497)	(2,283,274)	(111,323)
Menos: IVA por recuperar	(919,284)	(45,063)	(1,105,754)	(53,912)
Deuda total, neta de ajustes	42,568,838	2,086,678	43,033,488	2,098,139
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	185,638,099	9,099,772	185,048,685	9,022,232
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	22.9%	22.9%	23.3%	23.3%
Deuda total, neta de ajustes	42,568,838	2,086,678	43,033,488	2,098,139
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al	94,488,448	5,183,033	94,840,809	5,181,255
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	45.1%	40.3%	45.4%	40.5%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA Ajustado	2,553,140	125,561	2,045,426	102,172
Gastos por interés	558,469	27,419	526,338	26,059
Índice de cobertura de cargos fijos	4.6x	4.6x	3.9x	3.9x
Deuda al EBITDA Ajustado				
Deuda total, neta de ajustes	42,568,838	2,086,678	43,033,488	2,098,139
EBITDA Ajustado anualizado	10,212,560	502,244	8,181,704	408,688
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.2x	4.2x	5.3x	5.1x
Deuda neta al EBITDA Ajustado				
Deuda total - a valor nominal	45,150,721	2,213,238	46,422,516	2,263,374
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(1,662,599)	(81,497)	(2,283,274)	(111,323)
Deuda neta	43,488,122	2,131,741	44,139,242	2,152,051
EBITDA Ajustado anualizado	10,212,560	502,244	8,181,704	408,688
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.3x	4.2x	5.4x	5.3x

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

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

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

Nuestras medidas FFO

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

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

AMEFIBRA FFO

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

- i. Ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión;
- ii. Pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera de la conversión (basada en tarifas actuales de tipo de cambio de moneda extranjera) de activos y pasivos denominados en Pesos Mexicanos;
- iii. Pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;
- iv. Ganancia o pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio;
- v. Gasto por el impuesto a las ganancias relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- vi. El impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;

- vii. Ganancia o pérdida no realizada por cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros (amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo); y
- viii. Comisión por incentivos pagada en CBFIs;
- ix. Intereses minoritarios.

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

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

AFFO

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

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

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

Utilizamos estas medidas *FFO, modificado por FIBRA Prologis* para: (i) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación a expectativas de resultados y resultados de períodos anteriores, relacionado con las decisiones de asignación de recursos; (ii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iii) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en asignación de recursos; (iv) valorar nuestro desempeño en comparación a empresas inmobiliarias similares y la industria en general; y (v) evaluar como un inversionista potencial específico impactaría nuestros resultados futuros. Porque creemos que tomamos decisiones en relación con nuestro desempeño con perspectiva a largo plazo, creemos que es apropiado remover los efectos de elementos a corto plazo que no esperamos que afecte el desempeño de nuestras propiedades a largo plazo. El desempeño a largo plazo de nuestras propiedades generalmente se rige por los ingresos de las rentas. Creemos que a los

inversionistas les es más útil si la información que está disponible para ellos les permite alinear sus análisis y evaluación de nuestros resultados operativos junto con los mismos lineamientos que nuestra administración utiliza para la planeación y ejecución de la estrategia para nuestros negocios.

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas tiendas por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2024, y que han estado en operación durante los mismos períodos de tres meses en 2024 y 2025. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos períodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Tiendas” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

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

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

en miles de Dólares Estadounidenses	2025	2024	Cambio (%)
Ingresos por arrendamientos:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	158,144	88,507	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes (a)	(68,324)	(593)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Tiendas	(1,799)	179	
Ingresos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo	88,021	88,093	
Gastos por rentas:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	(15,530)	(12,210)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes (a)	5,666	721	
Gastos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo	(9,864)	(11,489)	
NOI			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	142,614	76,297	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(62,658)	128	
Ajuste por nivelación de rentas	(1,799)	179	
NOI Mismas Tiendas - efectivo	78,157	76,604	2.0%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Tiendas	1,799	(179)	
NOI Mismas Tiendas - efectivo neto	79,956	76,425	4.6%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan con base en:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

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