

Segundo Trimestre 2025

FIBRA Prologis Resultados Financieros



Apodaca East Edificio 10, Monterrey, México

Tabla de Contenido



Del Norte Ind Ctr #1, Reynosa, México

Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2025

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

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 68.0 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 97.7 y 98.2 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 86.0 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 0.1 por ciento.
- Publicamos nuestro reporte anual de Impacto y Sustentabilidad.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") para el trimestre fueron de Ps. 1.8021 (US\$0.0915) comparado con Ps. 0.7770 (US\$0.0470) para el mismo periodo en 2024.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps. 1.1634 (US\$0.0585) para el trimestre comparado con Ps. 0.8112 (US\$0.0485) para el mismo periodo en 2024.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

"En la primera mitad del año, logramos sólidos resultados financieros y un destacado desempeño operativo. A pesar de los vientos en contra del comercio global y la evolución de la dinámica del mercado, nuestro enfoque estratégico en centros resilientes impulsados por el consumo y una ejecución disciplinada continúa impulsando un crecimiento sostenible y un valor a largo plazo para nuestros grupos de interés", dijo Héctor Ibarzabal, Director General de FIBRA Prologis.

Portafolio Operativo	2T25	2T24	Notas 2T25
Ocupación al final del periodo	97.7%	98.4%	Cinco mercados arriba de 96%.
Ocupación promedio	98.2%	98.6%	Arriba del 97% desde 2T21.
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.1 MPC	1.3 MPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México y Guadalajara.
Retención de Clientes	86.0%	65.8%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	68.0%	58.1%	Liderado por Monterrey, Ciudad de México y Juárez.
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	0.1%	11.9%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales, parcialmente compensado por FX.
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	5.0%	11.2%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales

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

POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de junio de 2025, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis fue de 22.8 por ciento y la liquidez fue de Ps. 21.5 mil millones (US\$1.1 mil millones), que incluían Ps. 19.7 mil millones (US\$1.0 mil millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 1.8 mil millones (US\$97 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ACTUALIZADA PARA 2025

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFI)	Anterior		Nuevo		
FX = Ps. \$20.5 por US\$1.00	Bajo	Alto	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFI	US\$0.2000	US\$0.2200	US\$0.2200	US\$0.2400	<i>Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo</i>

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

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

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

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

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio 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.

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en

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

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

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

CONTACTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

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



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

**Estados financieros intermedios consolidados
condensados al 30 de junio de 2025 y al 31 de
diciembre de 2024 y por los tres y seis meses
terminados al 30 de junio de 2025 y 2024
(consolidados desde el 6 de agosto de 2024)**



Contenido

Página

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

Reporte de ingresos del segundo 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 dichas resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado. No Solicitud - Cualquier valor mencionado en este documento o en las presentaciones adjuntas, si las hubiera, no ha sido registrado bajo la Ley de Valores de 1933 ni bajo las leyes de valores de ningún estado, y no pueden ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos sin un registro o una exención aplicable de los requisitos de registro bajo la Ley de Valores y las leyes de valores estatales correspondientes. Cualquier anuncio de este tipo no constituye una oferta para vender ni una solicitud de una oferta para comprar los valores mencionados en este documento o en las presentaciones, si corresponde.

Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2025

Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas:

Nos complace informar un sólido desempeño financiero y operativo durante la primera mitad del año. A pesar de un contexto macroeconómico desafiante, impulsado principalmente por la continua incertidumbre en el comercio global, hemos mantenido nuestro enfoque, agilidad y disciplina. Aunque el sector manufacturero sigue atravesando una pausa en el crecimiento, nuestro negocio logístico ha demostrado resiliencia y fortaleza continua.

Durante el segundo trimestre, firmamos contratos de arrendamiento por 2.1 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio de 58 meses. Las renovaciones representaron la mayor parte de la actividad, y la ocupación del portafolio alcanzó un sólido 97.7%. Cambio en la renta neta efectivo fue del 68% durante el trimestre, marcando un nuevo record. El NOI en efectivo de mismas propiedades creció modestamente un 0.1%, impulsado por ajustes de renta y aumentos anuales, aunque parcialmente contrarrestado por efectos cambiarios.

Como se esperaba, la vacancia en nuestros mercados clave aumentó en 80 puntos base, situándose en 4.9%, principalmente debido a una mayor oferta nueva y una disminución en la actividad de arrendamientos especulativos. Los aumentos más significativos se registraron en Monterrey y Tijuana, donde la vacancia subió más de 150 puntos base, mientras que el resto de los mercados presentó cambios marginales.

También publicamos recientemente nuestro Informe Anual de Impacto y Sostenibilidad, el cual destaca avances significativos hacia nuestros compromisos. Hemos reducido las emisiones de Alcance 1 y 2 en un 39% y ahora contamos con 18 MW de capacidad solar instalada en nuestro portafolio. De manera importante, estamos cerca de lograr la certificación ambiental y la implementación de iluminación LED en el 100% de nuestras propiedades.

Con uno de los balances más sólidos del sector, estamos excepcionalmente bien posicionados para aprovechar oportunidades estratégicas conforme surjan. Aunque mantenemos un optimismo cauteloso, seguimos monitoreando de cerca los cambios en el sentimiento de los clientes y en el panorama comercial global. Por encima de todo, seguimos firmemente comprometidos con nuestra estrategia de largo plazo y con la creación de valor sostenible para todos nuestros grupos de interés.

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 28 de julio de 2025 (la “Fecha Designada PTP” como se define en la sección §1.1446(f)-4(b)(3)(ii)(B)), pagadera el 12 de agosto de 2025, con fecha de registro de los tenedores al 11 de agosto 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 30 de junio 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 344 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 60.9 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 39.1 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 segundo trimestre incluye los resultados del 1 de abril de 2025 al 30 de junio de 2025. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de junio de 2025, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

Portafolio Operativo	2T 2025	2T 2024	Notas 2T 2025
Ocupación al final del periodo	97.7%	98.4%	Cinco mercados por encima del 96%.
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.1 MPC	1.3 MPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México y Guadalajara.
Retención de Clientes	86.0%	65.8%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	68.0%	58.1%	Liderado por Monterrey, Ciudad de México y Juárez.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	0.1%	11.9%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales, parcialmente compensado por FX.

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

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los mercados de FIBRA Prologis durante el trimestre fue de 9.9 millones de pies cuadrados, en línea con el promedio posterior a la pandemia, impulsada por entregas de grandes espacios prearrendados en mercados de consumo. Sin embargo, la nueva actividad de arrendamiento fue de 4.7 millones de pies cuadrados, muy por debajo del promedio de 10.6 millones en 2024 y el nivel más bajo desde que comenzamos a rastrear este indicador en 2021.

La desocupación en nuestros mercados principales aumentó en 80 puntos base, situándose en 4.9 por ciento, debido a una oferta elevada y una menor actividad de arrendamientos especulativos. Como anticipamos, el mayor incremento se registró en Monterrey y Tijuana, donde los niveles de vacancia aumentaron más de 150 puntos base, mientras que los demás mercados mostraron cambios menores.

En cuanto a los valores de las propiedades, observamos un incremento de 0.7 por ciento en el valor total de las mismas propiedades (incluyendo FIBRA Terrafina). Esto se debió principalmente a un aumento en las suposiciones de renta de mercado del valuador para Ciudad de México y Guadalajara, compensado por una disminución en las proyecciones de crecimiento de rentas en los Mercados Regionales.

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 77.2 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 22.8 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. 1.8 mil millones (US\$97 millones) al 30 de junio de 2025, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 19.7 mil millones (US\$1.0 mil millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de junio de 2025, contábamos con Ps. 42.1 mil millones (US\$2.2 mil millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 5.0 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.8 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.6 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 30 de junio de 2025 es 23.5 por ciento y 2.9 veces, respectivamente.

Oportunidades futuras

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

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

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

Introducción

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

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

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de junio 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 julio de 2025

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 1,828,088	\$ 2,283,274
Cuentas por cobrar		507,023	500,218
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		810,745	1,105,754
Pagos anticipados		269,550	25,945
Opciones de tipo de cambio		7,521	30,889
		3,422,927	3,946,080
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	5 & 12	145,389,739	155,982,612
Otras propiedades de inversión	5 & 12	27,444,056	29,066,073
Inversiones a través del método de participación		3,050,691	3,623,727
Opciones de tipo de cambio		79,893	148,415
Otros activos		11,898	31,932
		175,976,277	188,852,759
Total activo		\$ 179,399,204	\$ 192,798,839
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 498,669	\$ 852,997
Rentas diferidas		45,698	74,738
Partes relacionadas	6	22,982	17,746
Porción circulante de la deuda	7	7,439,386	11,025,184
		8,006,735	11,970,665
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	7	34,681,437	35,397,332
Depósitos en garantía		930,129	980,619
		35,611,566	36,377,951
Total pasivo		43,618,301	48,348,616
Capital contable:			
Capital de los tenedores de CBFIs	8	66,014,471	67,172,474
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		65,471,639	72,803,187
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		131,486,110	139,975,661
Intereses minoritarios		4,294,793	4,474,562
Total de capital contable		135,780,903	144,450,223
Total de pasivo y capital contable		\$ 179,399,204	\$ 192,798,839

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

		Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
en miles de pesos mexicanos, excepto por Utilidad por CBFi		2025	2024	2025	2024
Nota					
Ingresos:					
		\$	\$	\$	\$
Ingresos por arrendamientos	12	2,895,943	1,347,645	5,763,354	2,679,356
Recuperación de gastos por arrendamientos	12	214,590	130,993	532,779	272,320
Otros ingresos por arrendamientos	12	41,474	33,320	89,138	72,525
		3,152,007	1,511,958	6,385,271	3,024,201
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento	12	(190,880)	(125,403)	(339,485)	(220,233)
Servicios públicos	12	(19,693)	(15,552)	(25,116)	(39,687)
Comisión por administración de propiedad	6 & 12	(97,252)	(43,753)	(168,633)	(85,150)
Impuesto predial	12	(72,645)	(32,660)	(152,272)	(65,348)
Gastos de operación no recuperables	12	(49,145)	(8,771)	(61,636)	(23,006)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	5 & 12	981,267	670,024	2,362,817	7,065,268
Comisión por administración de activos	6	(261,168)	(168,406)	(555,932)	(325,567)
Comisión por incentivos	6	-	(716,392)	-	(716,392)
Honorarios profesionales		(60,684)	(18,446)	(82,111)	(39,268)
Ingreso por intereses		16,607	164,900	28,855	238,402
Costos financieros	9	(540,537)	(169,118)	(1,116,973)	(335,874)
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		(66,680)	60,146	(97,620)	47,629
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		(9,424)	(8,729)	(17,560)	(15,667)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		164,695	(54,422)	72,826	(45,621)
Otros gastos generales y administrativos		38,334	(19,825)	23,461	(28,508)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación		11,321	-	8,702	-
		(155,884)	(486,407)	(120,677)	5,410,978
Utilidad del período		2,996,123	1,025,551	6,264,594	8,435,179
Otra (pérdida) utilidad integral:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>					
<i>(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte</i>					
		(11,681,209)	8,562,131	(12,560,861)	7,199,856
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>					
<i>Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura</i>					
		229	223	476	425
Otra (pérdida) utilidad integral		(11,680,980)	8,562,354	(12,560,385)	7,200,281
Utilidad integral total del período		\$ (8,684,857)	\$ 9,587,905	\$ (6,295,791)	\$ 15,635,460
Utilidad del período atribuible a:					
<i>Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado</i>					
		2,893,510	1,025,551	6,136,116	8,435,179
<i>Intereses minoritarios</i>					
		102,613	-	128,478	-
		2,996,123	1,025,551	6,264,594	8,435,179
Utilidad integral total del período atribuibles a:					
<i>Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado</i>					
		(8,367,976)	9,587,905	(6,152,616)	15,635,460
<i>Intereses minoritarios</i>					
		(316,881)	-	(143,175)	-
Utilidad integral total del período		\$ (8,684,857)	\$ 9,587,905	\$ (6,295,791)	\$ 15,635,460
Utilidad por CBFi	10	\$ 1.80	\$ 0.78	\$ 3.82	\$ 6.67

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 seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024

en miles	Nota	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL	Intereses minoritarios	Total de capital contable
Saldos al 1 de enero de 2024								
	8	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	-	(3,571,791)	(1,615,959)	-	(1,615,959)
CBFIs emitidos		138,000,000	9,387,647	-	-	9,387,647	-	9,387,647
Utilidad Integral total del período:								
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	7,199,856	-	7,199,856	-	7,199,856
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	425	-	425	-	425
Utilidad del período		-	-	-	8,435,179	8,435,179	-	8,435,179
Utilidad Integral total del período		-	-	7,200,281	8,435,179	15,635,460	-	15,635,460
Saldos al 30 de junio de 2024								
		1,319,956,367	\$ 50,228,615	\$ 3,518,223	\$ 41,135,330	\$ 94,882,168	\$ -	\$ 94,882,168
Saldos al 1 de enero de 2025								
	8	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	8	-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Dividendos	8	-	-	-	(1,178,932)	(1,178,932)	-	(1,178,932)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control		-	-	-	-	-	(36,594)	(36,594)
Utilidad Integral total del período:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(12,289,208)	-	(12,289,208)	(271,653)	(12,560,861)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	476	-	476	-	476
Utilidad del período		-	-	-	6,136,116	6,136,116	128,478	6,264,594
Utilidad Integral total del período		-	-	(12,288,732)	6,136,116	(6,152,616)	(143,175)	(6,295,791)
Saldos al 30 de junio de 2025								
		1,605,627,494	\$ 66,014,471	\$ 3,315,144	\$ 62,156,495	\$ 131,486,110	\$ 4,294,793	\$ 135,780,903

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		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	Nota	2025	2024
Actividades de operación:			
Utilidad del período		\$ 6,264,594	8,435,179
Ajustes por:			
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	5 & 12	(2,362,817)	(7,065,268)
Reserva para cuentas incobrables		26,423	6,665
Costos financieros	9	1,116,973	335,874
Ingresos por intereses		(28,855)	(238,402)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		17,560	15,667
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		97,620	(47,629)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta		(55,396)	47,966
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		(160,838)	5,160
Cuenta por cobrar de seguros		(160,428)	-
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		(8,702)	-
Comisión por incentivos	6 & 8	-	716,392
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(47,328)	32,877
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		205,409	161,720
Pagos anticipados		(245,706)	(107,029)
Otros activos		17,454	3,051
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		(285,212)	(35,946)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		6,691	863,788
Depósitos en garantía		28,970	3,878
Rentas diferidas		(22,976)	(33,777)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación		4,403,436	3,100,166
Actividades de inversión:			
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	5	(414,692)	(318,302)
Intereses cobrados		28,855	238,402
Contribuciones de capital en negocios en conjunto		(132,563)	-
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	1	(36,594)	-
Ingresos por la enajenación de propiedades de inversión	5	175,243	-
Adquisición de propiedades de inversión	5	-	(101,526)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(379,751)	(181,426)
Actividades de financiamiento:			
Devolución de capital	8	(1,158,003)	-
Préstamos obtenidos		9,284,831	-
Pago de préstamos		(9,854,759)	(36,979)
Intereses pagados		(1,120,752)	(320,198)
Dividendos pagados	8	(1,178,932)	(1,615,959)
Adquisición de opciones de tipo de cambio		(38,159)	-
CBFIs emitidos, relacionados con la oferta de derechos	8	-	9,660,000
Ingresos de la oferta de derechos	8	-	(267,060)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento		(4,065,774)	7,419,804
(Decremento) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo, neto		(42,089)	10,338,544
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo	4	(413,097)	37,837
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		2,283,274	3,322,815
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		\$ 1,828,088	\$ 13,699,196
Transacciones que no requirieron recursos:			
Dividendos en CBFIs	8	-	(1,955,832)
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs		-	(716,392)
Total de transacciones que no requirieron recursos		\$ -	\$ (2,672,224)

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los tres y seis meses terminados al 30 de junio 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 CBFI
Fiduciario:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

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

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

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

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

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

Los resultados financieros del período de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025, incluyen la consolidación de TERRA, mientras que las cifras comparativas para el período de tres y seis meses terminados el 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los tres y seis meses terminados el 30 de junio 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 consolidados anuales al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las NIIF.

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

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 30 de junio de 2025, de FIBRAPL consolidado.

La nueva política contable incluida en el presente documento que no se encuentra incluida en los estados financieros auditados consolidados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2024, no era aplicable al momento de su emisión.

a) Riesgo de contraparte y operativo

FIBRAPL consolidado mantiene relaciones con diversas instituciones financieras mexicanas para fines operativos, fiduciarios y de financiamiento. Como parte de su política de gestión de riesgos financieros, la administración evalúa periódicamente la exposición a riesgos de contraparte, considerando la solidez crediticia, así como la evolución regulatoria y reputacional de las instituciones involucradas.

El 25 de junio de 2025, la Financial Crimes Enforcement Network (“FinCEN”) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos emitió órdenes en las que determinó que CIBanco, S. A. (“CIBanco”), Intercam Banco, S. A. (“Intercam”) y Vector Casa de Bolsa, S. A. de C. V. (“Vector”) son instituciones de “preocupación principal en materia de lavado de dinero” en relación con el presunto financiamiento de organizaciones delictivas dedicadas al tráfico de opioides sintéticos. Como consecuencia, se impusieron restricciones a partir del 21 de julio de 2025 (posteriormente extendidas al 4 de septiembre de 2025) que prohíben a instituciones financieras estadounidenses realizar transacciones de fondos, incluyendo moneda extranjera y activos virtuales, hacia o desde dichas entidades mexicanas. El 27 de junio de 2025, TERRA anunció su intención de solicitar la aprobación de los tenedores para remover a CIBanco como su fiduciario. Al 30 de junio de 2025, no hubo impacto en las operaciones consolidadas de FIBRAPL derivado de estas acciones.

Como se menciona en la Nota 14, TERRA obtuvo la aprobación para sustituir a CIBanco como fiduciario tiene previsto remover y reemplazar a CIBanco antes de la fecha de entrada en vigor de las restricciones. Antes de dicha sustitución, TERRA está gestionando ciertas restricciones sobre su capacidad para transferir fondos en dólares estadounidenses.

FIBRAPL continúa monitoreando el entorno regulatorio y operativo de sus contrapartes financieras con el fin de preservar la continuidad operativa y el cumplimiento normativo, incluyendo el impacto de las restricciones impuestas por FinCEN.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
Efectivo	\$	733,319	\$	1,835,726
Equivalentes de efectivo		1,094,769		447,548
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	1,828,088	\$	2,283,274

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

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

5. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de			
	2025		2024	
Saldo inicial	\$	185,048,685	\$	83,465,464
Efecto por conversión de moneda funcional (*)		(15,065,680)		7,722,594
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		414,692		318,302
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		87,706		(47,053)
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		2,566,922		7,065,268
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	\$	172,833,795	\$	98,626,101
Menos: Otras propiedades de inversión (***)	\$	(27,444,056)	\$	(66,632)
Propiedades de inversión	\$	145,389,739	\$	98,559,469

* 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:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Tipo de cambio	18.8483	20.5103	18.3773	16.8935

** Las disposiciones durante el período terminado al 30 de junio 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 30 de junio de	
	2025	2024
Tasa de ocupación (solo portafolio operativo)	97.7%	98.4%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.18%	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.05%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.38%	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 6.99%

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)

6. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Comisión por administración de propiedad por pagar	\$ 22,982	\$ 17,746
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 22,982	\$ 17,746

Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión por administración de activos	\$ 261,168	\$ 168,406	\$ 555,932	\$ 325,567
Comisión por administración de propiedad	\$ 97,252	\$ 43,753	\$ 168,633	\$ 85,150
Comisión por arrendamiento	\$ 12,102	\$ 4,313	\$ 24,276	\$ 25,236
Comisión por desarrollo	\$ 3,920	\$ 3,062	\$ 6,481	\$ 8,063
Costo de mantenimiento	\$ 4,548	\$ 2,584	\$ 7,216	\$ 4,760
Comisión por incentivos (ver nota 8)	\$ -	\$ 716,392	\$ -	\$ 716,392

7. Deuda

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

en miles	Fecha de vencimiento ⁽¹⁾	Tasa	Al 30 de junio de 2025		Tasa	Al 31 de diciembre de 2024	
			estadounidenses	Pesos mexicanos		estadounidenses	Pesos mexicanos
Notas Senior (No garantizado)	Julio de 2029	4.96%	\$ 500,000	\$ 9,424,158	4.96%	\$ 500,000	\$ 10,255,150
Bono verde (No garantizado)	Noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,068,113	4.12%	375,000	7,691,363
Colocación privada (No garantizado)	Julio de 2039	3.48% ⁽²⁾	300,000	5,654,490	3.48% ⁽²⁾	300,000	6,153,090
Bono verde (No garantizado)	Abril de 2031	3.73%	70,000	1,319,381	3.73%	70,000	1,435,721
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	Diciembre de 2026	5.18% ⁽²⁾	63,659	1,199,864	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%	50,714	955,873	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%	50,714	955,873	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 (4.34%) + 165 bps	200,000	3,769,660	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 (4.32%) + 110 bps	67,000	1,262,836	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 (4.53%) + 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 (4.32%) + 100 bps	50,000	942,415	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515
Línea de crédito (No garantizado)	Mayo de 2028	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939 (No garantizado)	Abril de 2025	-	-	-	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)	Septiembre de 2025	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	75,000	1,413,623	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)	Septiembre de 2025	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	75,000	1,413,623	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Préstamo a plazo (No garantizado)	Mayo de 2028	1 mes SOFR (4.32%) + 125 bps	300,000	5,654,490	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Nuevo Revolvente (No garantizado)	Julio de 2026	1 mes SOFR (4.32%) + 125 bps	55,000	1,036,657	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			2,232,087	42,071,056		2,255,580	46,262,623
Intereses por pagar de la deuda			21,674	408,519		23,533	482,705
Prima neta			(9,551)	(180,019)		(10,435)	(214,025)
Costos de emisión de deuda			(9,483)	(178,733)		(5,304)	(108,787)
Total de deuda			2,234,727	42,120,823		2,263,374	46,422,516
Menos: Porción circulante de la deuda			394,698	7,439,386		537,544	11,025,184
Deuda a largo plazo			\$ 1,840,029	\$ 34,681,437		\$ 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 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 revolving por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como líder organizador único y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Desempeño (ICD) relacionado con la “Certificación de Edificios 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 30 de junio de 2025, el saldo insoluto era de \$55.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,036.7 millones de pesos mexicanos) 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 \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,032.5 millones de pesos mexicanos) por un período de hasta 12 meses después de su fecha de vencimiento en 2025. Durante el mes de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado renovó pagarés con vencimiento en junio de 2025, por 150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,827.2 millones de pesos mexicanos), a una nueva fecha de vencimiento en septiembre de 2025.

El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL Consolidado celebró un contrato de crédito a plazo con un sindicato de trece instituciones financieras por un monto de \$300.0 millones de dólares estadounidenses ("Crédito a Plazo"), con un plazo inicial de un año, prorrogable por hasta dos años adicionales. Este préstamo tiene un margen de 125 puntos base. Al 30 de junio de 2025, el saldo insoluto era de \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,654.5 millones de pesos mexicanos).

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

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

8. Capital

Reserva para recompra de CBFIs

FIBRAPL consolidado cuenta con una reserva para recompra de CBFIs por \$5.0 millones de pesos mexicanos (\$212.9 miles de dólares estadounidenses) en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Al 30 de junio de 2025, no se han recomprado CBFIs.

Devolución de capital

La devolución de capital de FIBRAPL consolidado fue la siguiente:

		Por los seis meses terminados el 30 de junio 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
Devolución de capital		\$ 1,158.0	\$ 56.6		

Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

		Por los seis meses terminados el 30 de junio 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		
29 de abril de 2025	13 de mayo de 2025	\$ 1,178.9	\$ 60.2	\$ 0.7342	\$ 0.0375
Dividendos		\$ 1,178.9	\$ 60.2		

		Por los seis meses terminados el 30 de junio 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	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses		
17 de enero de 2024	1 de febrero de 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2.0428	\$ 0.1183
22 de febrero de 2024	6 de marzo de 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
17 de abril de 2024	2 de mayo de 2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
Dividendos		\$ 1,615.9	\$ 95.1	\$ 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.

Cuota de incentivo anual

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

No se reconoció ninguna provisión en junio 2025, debido a que no se cumplieron las condiciones requeridas.

9. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Gastos por intereses	\$ 511,306	\$ 162,397	\$ 1,069,775	\$ 322,847
Comisión por no utilización en la línea de crédito	6,600	5,448	11,025	10,532
Amortización de costo financiero diferido	10,173	5,098	14,694	10,097
Amortización de prima (descuento), neta	8,512	(3,825)	17,533	(7,602)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	3,946	-	3,946	-
Costos financieros	\$ 540,537	\$ 169,118	\$ 1,116,973	\$ 335,874

10. Utilidad por CBFI

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

en miles de pesos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado	\$ 2,893,510	\$ 1,025,551	\$ 6,136,116	\$ 8,435,179
Número promedio ponderado de CBFIs	1,605,627	1,319,956	1,605,627	1,263,856
Utilidad básica y diluida por CBFI	\$ 1.80	\$ 0.78	\$ 3.82	\$ 6.67

11. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2025				
	Valor en libros		Valor razonable		
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 145,389,739	\$ -	\$ -	\$ 145,389,739	\$ 145,389,739
Otras propiedades de inversión	27,444,056	-	-	27,444,056	27,444,056
Opciones de tipo de cambio	87,414	-	87,414	-	87,414
	\$ 172,921,209	\$ -	\$ 87,414	\$ 172,833,795	\$ 172,921,209
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,828,088	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	507,023	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	9,927	-	-	-	-
	\$ 2,345,038	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 498,669	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depósitos en garantía	930,129	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	22,982	-	-	-	-
Deuda	42,120,823	-	40,221,024	-	40,221,024
	\$ 43,572,603	\$ -	\$ 40,221,024	\$ -	\$ 40,221,024

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

Riesgo de liquidez

Al 30 de junio de 2025, los pasivos circulantes de FIBRAPL consolidado excedían los activos circulantes en \$4,583.1 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 \$545.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,272.3 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 \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,032.5 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 y durante mayo de 2025, FIBRAPL consolidado renovó 2 pagarés con vencimiento el 3 de junio de 2025, por un monto de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,413.6 millones de pesos mexicanos) cada uno, con una nueva fecha de vencimiento al 3 de septiembre de 2025. El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado pagó un pagaré por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,940.0 millones de pesos mexicanos), con vencimiento al 3 de septiembre de 2025.

12. Información financiera por segmentos

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

		Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2025							
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados (*)	Total
Ingresos:									
Ingreso por arrendamientos	\$	914,143	\$ 288,901	\$ 304,663	\$ 392,867	\$ 185,646	\$ 424,440	\$ 385,283	\$ 2,895,943
Recuperación de gastos por arrendamientos		94,103	27,838	26,221	15,001	16,357	29,717	5,353	214,590
Otros ingresos por arrendamientos		17,407	3,229	5,847	4,141	1,525	8,959	366	41,474
		1,025,653	319,968	336,731	412,009	203,528	463,116	391,002	3,162,007
Gastos:									
Operación y mantenimiento		(96,612)	(15,844)	(19,581)	(12,226)	(17,139)	(22,244)	(7,234)	(190,880)
Servicios públicos		(7,141)	(3,330)	(3,034)	(1,762)	(643)	(3,454)	(329)	(19,693)
Comisión por administración de propiedad		(27,199)	(8,615)	(9,082)	(14,351)	(6,521)	(13,695)	(17,789)	(97,252)
Impuesto predial		(21,953)	(2,073)	(6,145)	(4,682)	(4,784)	(20,751)	(12,257)	(72,645)
Gastos de operación no recuperables		(15,803)	(5,017)	(5,280)	(6,461)	(3,191)	(7,262)	(6,131)	(49,145)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$	856,945	\$ 285,089	\$ 293,609	\$ 372,527	\$ 171,250	\$ 395,710	\$ 347,262	\$ 2,722,392

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2024								
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Total	
Ingresos:									
Ingreso por arrendamientos	\$ 560,491	\$ 193,900	\$ 182,479	\$ 160,668	\$ 134,977	\$ 115,130	\$ -	\$	1,347,645
Recuperación de gastos por arrendamientos	51,555	23,539	20,506	8,959	13,768	12,666	-		130,993
Otros ingresos por arrendamientos	12,878	1,133	3,367	3,428	8,740	3,774	-		33,320
	624,924	218,572	206,352	173,055	157,485	131,570	-		1,511,958
Gastos:									
Operación y mantenimiento	(46,196)	(17,681)	(17,970)	(16,766)	(11,525)	(15,265)	-		(125,403)
Servicios públicos	(8,283)	(3,634)	(1,090)	(1,257)	(594)	(694)	-		(15,552)
Comisión por administración de propiedad	(18,612)	(6,687)	(5,928)	(3,723)	(4,869)	(3,934)	-		(43,753)
Impuesto predial	(14,779)	(1,148)	(5,018)	(2,292)	(3,514)	(5,909)	-		(32,660)
Gastos de operación no recuperables	523	(418)	(2,059)	(2,582)	(1,517)	(2,718)	-		(8,771)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 537,577	\$ 189,004	\$ 174,287	\$ 146,435	\$ 135,466	\$ 103,050	\$ -		\$ 1,285,819

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024
Ingreso neto operativo	\$ 2,722,392	\$ 1,285,819
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	981,267	670,024
Comisión por administración de activos	(261,168)	(168,406)
Cuota por incentivo	-	(716,392)
Honorarios profesionales	(60,684)	(18,446)
Ingresos por intereses	16,607	164,900
Costos financieros	(540,537)	(169,118)
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(66,680)	60,146
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(9,424)	(8,729)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	164,695	(54,422)
Otros gastos generales y administrativos	38,334	(19,825)
Participación en las pérdidas de las inversiones a través del método de participación	11,321	-
Utilidad del período	\$ 2,996,123	\$ 1,025,551

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025								
	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados (*)	Total	
Ingresos:									
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,813,854	\$ 560,130	\$ 621,039	\$ 784,890	\$ 374,221	\$ 824,405	\$ 784,815	\$	5,763,354
Recuperación de gastos por arrendamientos	202,221	59,147	62,798	49,394	34,436	63,318	61,465		532,779
Otros ingresos por arrendamientos	26,171	8,723	11,918	11,658	13,480	16,438	750		89,138
	2,042,246	628,000	695,755	845,942	422,137	904,161	847,030		6,385,271
Gastos:									
Operación y mantenimiento	(152,358)	(29,088)	(35,358)	(45,311)	(27,633)	(35,217)	(14,520)		(339,485)
Servicios públicos	(8,845)	(3,847)	(3,636)	(2,490)	(1,010)	(4,194)	(1,094)		(25,116)
Comisión por administración de propiedad	(53,052)	(17,066)	(17,958)	(20,866)	(12,103)	(26,188)	(21,400)		(168,633)
Impuesto predial	(43,905)	(4,146)	(12,364)	(9,413)	(9,568)	(48,644)	(24,232)		(152,272)
Gastos de operación no recuperables	(19,729)	(6,207)	(6,667)	(8,138)	(4,036)	(8,966)	(7,893)		(61,636)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 1,764,357	\$ 567,646	\$ 619,772	\$ 759,724	\$ 367,787	\$ 780,952	\$ 777,891		\$ 5,638,129

(*) 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 6.6%, el mercado de Saltillo el 6.4%; y el resto de los mercados representa el 0.7%.

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2025	2024
Ingreso neto operativo	\$ 5,638,129	\$ 2,590,777
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	2,362,817	7,065,268
Comisión por administración de activos	(555,932)	(325,567)
Cuota por incentivo	-	(716,392)
Honorarios profesionales	(82,111)	(39,268)
Ingresos por intereses	28,855	238,402
Costos financieros	(1,116,973)	(335,874)
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(97,620)	47,629
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(17,560)	(15,667)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	72,826	(45,621)
Otros gastos generales y administrativos	23,461	(28,508)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	8,702	-
Utilidad del período	\$ 6,264,594	\$ 8,435,179

Al 30 de junio de 2025									
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 13,571,719	\$ 3,228,149	\$ 3,953,243	\$ 2,710,197	\$ 1,834,694	\$ 4,013,180	\$ -	\$ -	\$ 29,311,182
Edificios	54,164,998	12,333,285	15,638,069	10,555,802	7,333,692	16,062,721	-	-	116,078,557
Propiedades de inversión	\$ 67,736,717	\$ 15,561,434	\$ 19,591,302	\$ 13,265,999	\$ 9,168,386	\$ 20,065,901	\$ -	\$ -	\$ 146,389,739
Otras propiedades de inversión	\$ 93,978	\$ 8,742	\$ -	\$ -	\$ 5,082	\$ -	\$ 27,336,268	\$ -	\$ 27,444,056
Número de propiedades	108	40	62	36	33	81	164	-	522
Deuda	\$ 756,625	\$ 1,142,056	\$ 716,106	\$ 1,006,776	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 38,499,360	\$ 42,120,823

Al 31 de diciembre de 2024									
en miles de pesos mexicanos	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	\$ 1,069,568	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,902,818	\$ 46,422,516

13. Compromisos y contingencias

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

14. Eventos subsecuentes

El 11 de julio de 2025, la Asamblea de Tenedores Ordinaria y Extraordinaria de TERRA aprobó la remoción y sustitución de CIBanco como fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente, autorizando a TERRA a llevar a cabo todas las acciones necesarias para formalizar dicha sustitución, incluyendo la firma de un convenio de sustitución y la cesión de los derechos y obligaciones de CIBanco como fiduciario saliente.

A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios consolidados condensados, el cambio de fiduciario aún no ha sido formalizado contractualmente. La administración ha evaluado este evento y concluye que no tiene un impacto material en la situación financiera consolidada ni en las operaciones de FIBRAPL. Sin embargo, dada su relevancia legal y operativa, se presenta como un evento subsecuente.

15. Aprobación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

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

* * * * *



Apodaca East Building 10, Monterrey, México

SEGUNDO TRIMESTRE 2025

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

Presentación de Dólares Estadounidenses

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.



Del Norte Ind Ctr #1, Reynosa, 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)



Periférico Sur 5, Guadalajara, México

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

Resumen Corporativo

Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio 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)

97.7% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES

ABR

65.5 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA

Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

ABR

26.3 MPC

Ocupación

97.2%

MERCADOS DE CONSUMO

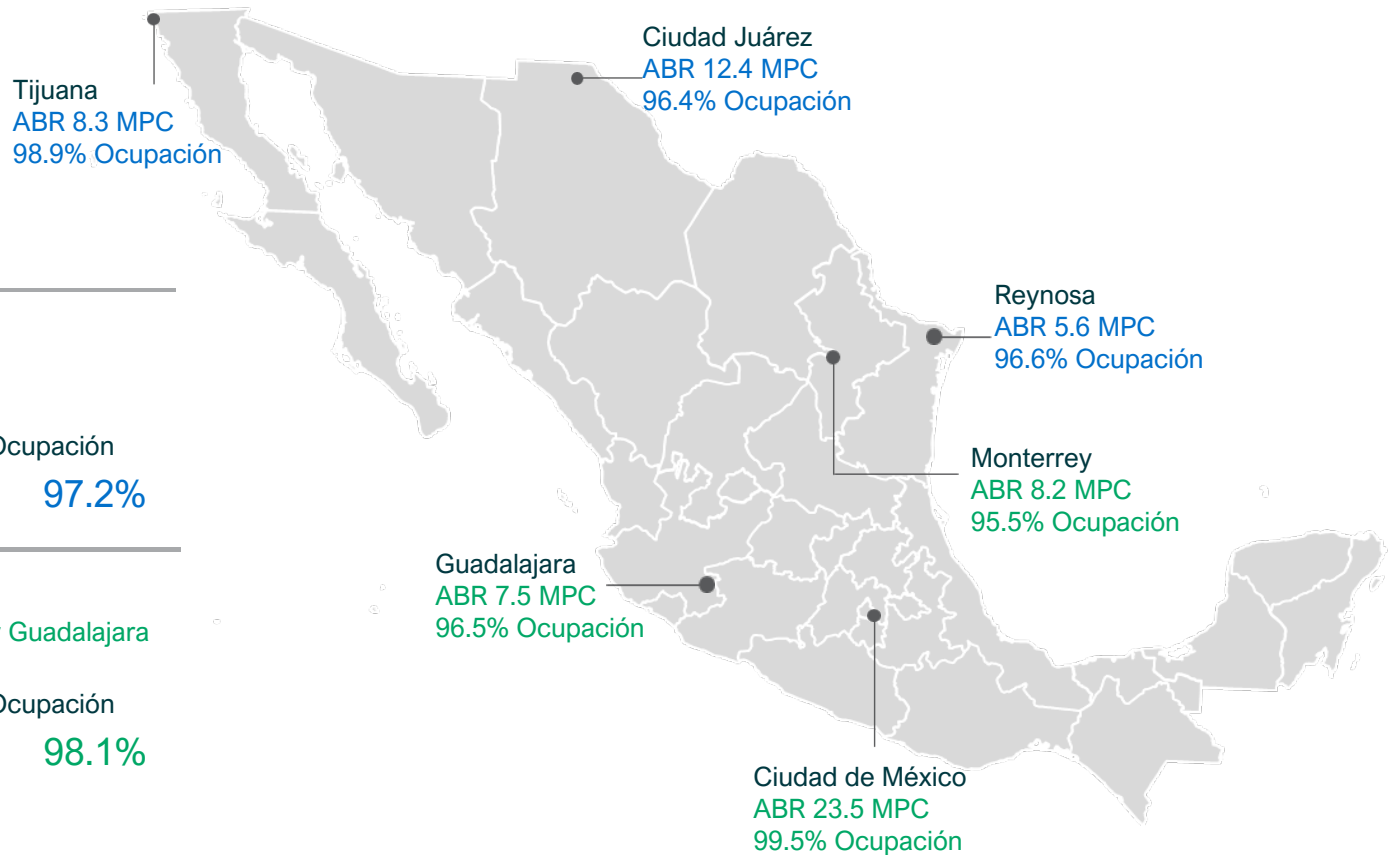
Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR

39.2 MSF

Ocupación

98.1%



A. Incluye cuatro propiedades VAA.
B. Incluye únicamente el Portafolio Operativo y no incluye los activos no estratégicos.

Resumen Corporativo

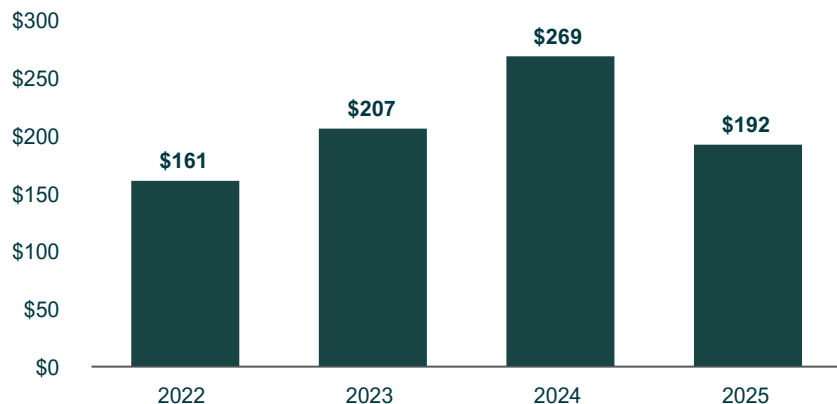
Perfil Corporativo^(A)

T2 2025 Información Suplementaria



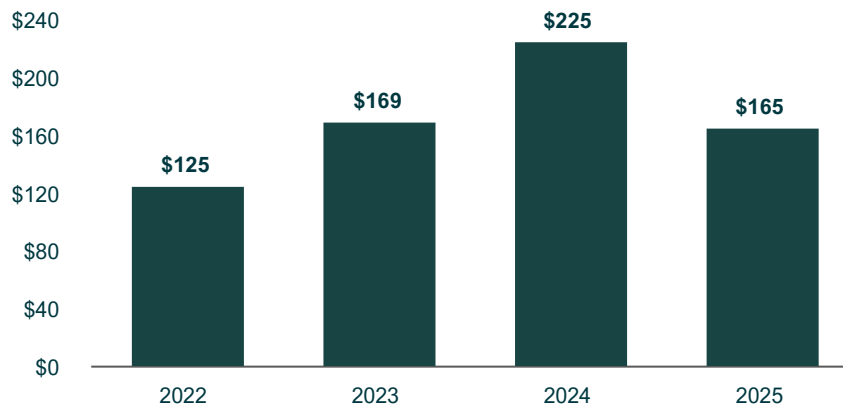
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



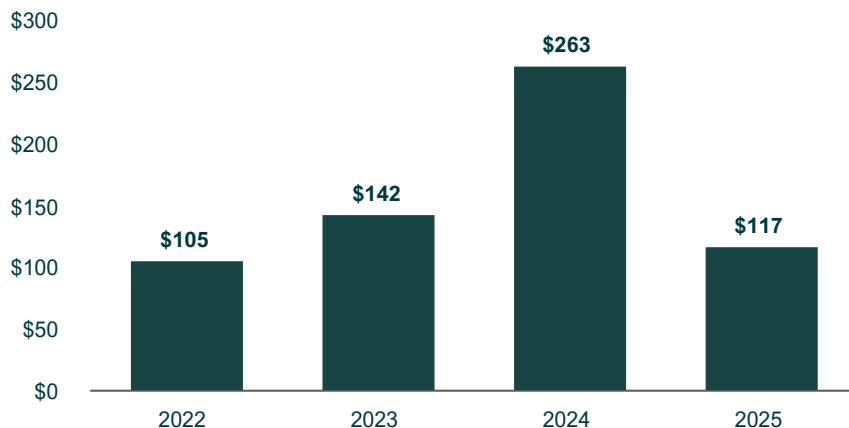
AFFO

(en millones de US\$)



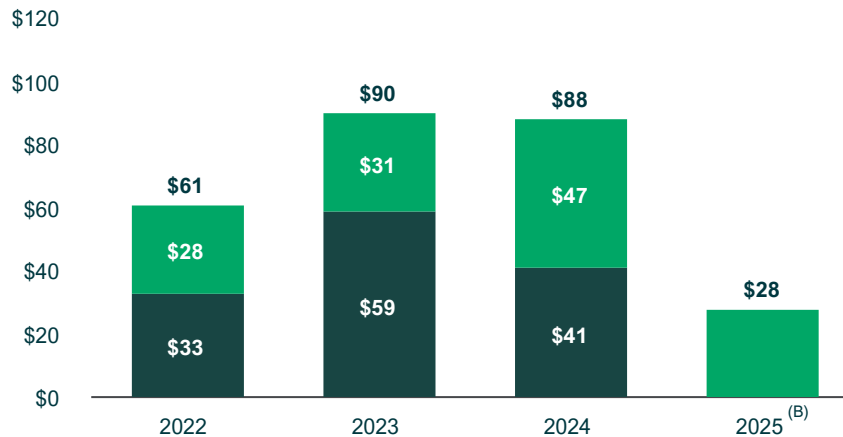
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVOS

(en millones de US\$)



■ Comisión por incentivos pagada en CBFIs

■ Comisión por administración de activos

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

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

Resumen Corporativo

Desempeño Financiero

T2 2025 Información Suplementaria



en miles, excepto por montos de CBFi

	Por los tres meses terminados el									
	30 de junio de 2025 ^(A)		31 de marzo de 2025 ^(A)		31 de diciembre de 2024 ^(A)		30 de septiembre de 2024 ^(A)		30 de junio de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos	3,152,007	159,698	3,233,264	158,144	3,064,078	151,986	2,343,948	122,289	1,511,958	89,737
Utilidad bruta	2,722,392	137,322	2,915,737	142,614	2,585,022	127,769	1,980,257	103,351	1,285,819	76,574
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	2,893,510	146,912	3,242,606	158,179	6,040,807	283,537	9,359,629	497,446	1,025,551	62,092
AMEFIBRA FFO ^(B)	1,885,366	94,782	2,000,670	98,439	1,533,288	76,860	1,219,917	63,819	1,071,972	64,049
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(B)	1,867,944	93,882	1,988,483	97,841	1,520,601	76,244	1,212,315	63,432	1,070,699	63,976
AFFO ^(B)	1,527,153	76,501	1,787,919	88,020	1,244,977	62,533	1,050,360	51,997	929,719	55,735
EBITDA ajustada	2,393,205	120,861	2,553,140	125,561	2,045,426	102,172	1,954,708	101,430	1,090,535	65,207
Utilidad por CBFi	1.8021	0.0915	2.0195	0.0985	3.8692	0.1816	6.4415	0.3424	0.7770	0.0470
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFi	1.1742	0.0590	1.2460	0.0613	0.9821	0.0492	0.8396	0.0439	0.8121	0.0485
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(B) por CBFi	1.1634	0.0585	1.2384	0.0609	0.9740	0.0488	0.8343	0.0437	0.8112	0.0485

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

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

Resumen Corporativo

Comisiones Corporativas

en miles	Por los tres meses terminados al									
	30 de junio de 2025		31 de Marzo de 2025		el 31 de diciembre de 2024		30 de septiembre de 2024		el 30 de junio 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	(261,168)	(13,381)	(294,764)	(14,483)	(209,040)	(10,581)	(192,900)	(10,064)	(168,406)	(9,828)
Comisión por administración de activos pagada a PGIM ^(A)	–	–	–	–	(80,938)	(3,985)	(55,621)	(2,817)	–	–
Comisión por administración de propiedades	(97,252)	(5,056)	(71,381)	(3,502)	(53,779)	(2,566)	(47,174)	(2,412)	(43,753)	(2,517)
Comisión por arrendamiento	(12,102)	(627)	(12,174)	(607)	(8,931)	(443)	(1,992)	(107)	(4,313)	(254)
Comisión por desarrollo	(3,920)	(197)	(2,561)	(126)	(1,626)	(80)	(4,126)	(228)	(3,062)	(177)
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 Sólo cuando no hay intermediarios	Nuevos contratos: 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor de contrato por > 10 años Renovaciones: 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento	1/2 al cierre 1/2 al momento de la ocupación
	Comisión por construcción Comisión por desarrollo	4% x mejoras a la propiedad del cliente y los costos de construcción	Al término del proyecto
Comisiones Administrativas	Comisión por administración de activos ^{(A)(C)}	0.70% anual x hasta \$5,000 millones del valor del activo valuado 0.60% anual x incremento por encima de \$5,000 millones hasta \$7,500 millones del valor del activo valuado. 0.50% anual x incremento por encima de \$7,500 millones del valor del activo valuado.	Trimestral
	Comisión por incentivos	Tasa crítica	9%
		Cuota máxima	Sí
		Comisión	10%
		Moneda	100% en CBFIs ^(D)
		Tasa de bloqueo	6 meses
			Anual en el aniversario de la Oferta Pública Inicial

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

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

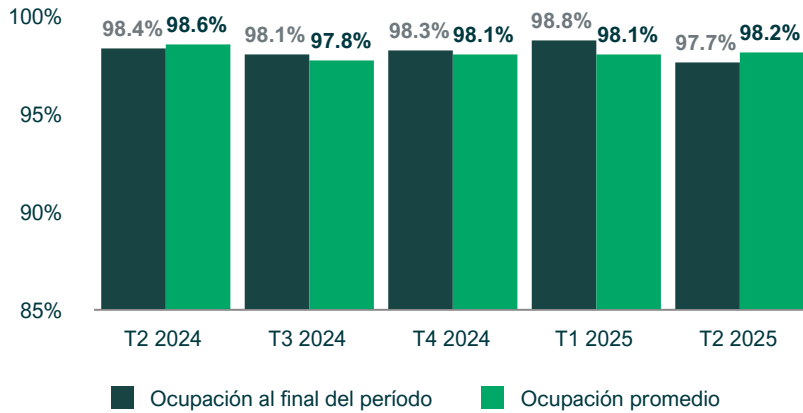
C. Entrada en vigor el 1 de enero de 2025.

D. Aprobado por los tenedores de CBFIs.

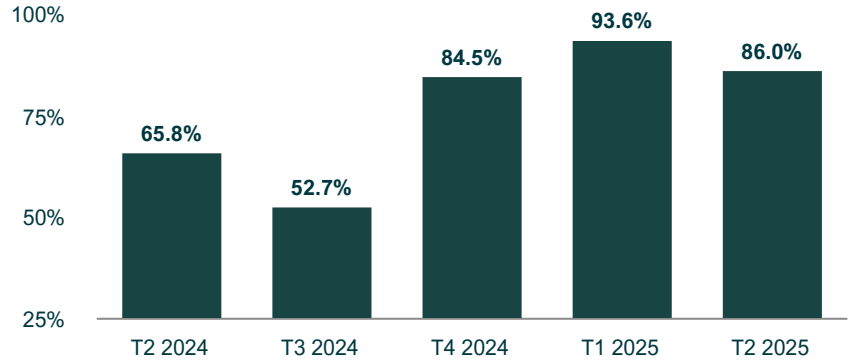
Resumen Corporativo

Desempeño Operativo^(A)

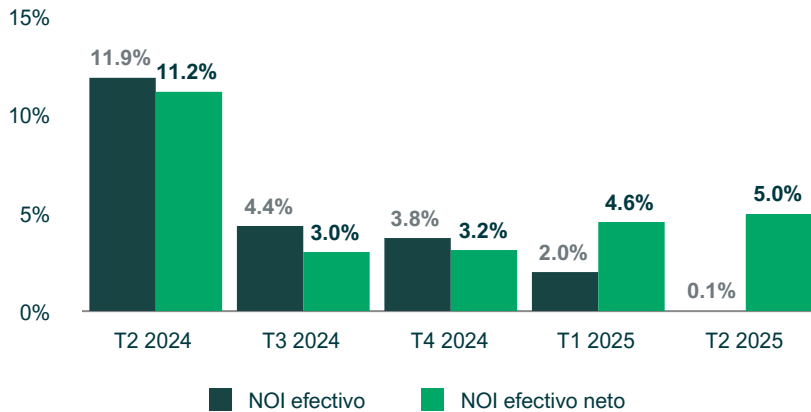
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



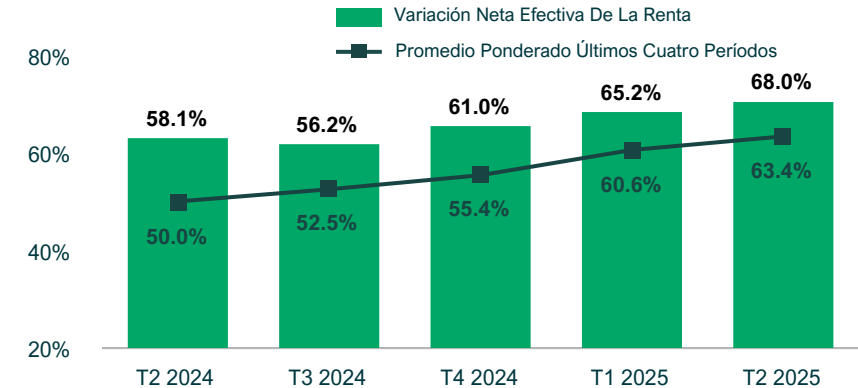
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA - NETA EFECTIVA



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

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

Resumen Corporativo

Guía 2025

T2 2025 Información Suplementaria



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

Desempeño Financiero	Bajo		Alto	
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ ejercicio completo (excluyendo comisión por incentivos)^(A)	\$	0.2200	\$	0.2400
Operaciones				
Ocupación al final del ejercicio		96.5%		98.5%
Cambio en NOI efectivo en mismas tiendas		4.0%		7.0%
Gastos capitalizables anuales como porcentaje de NOI		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

A. El FFO, modificado por FIBRA Prologis, excluye el impacto de movimientos en Pesos Mexicanos ya que la moneda funcional de FIBRA Prologis es el Dólar Estadounidense.
B. Los gastos de administración excluyen la comisión por incentivos.

Información Financiera

T2 2025 Información Suplementaria

Estados Intermedios Consolidados Condensados de Posición Financiera^(A)

en miles	30 de junio de 2025		el 31 de diciembre de 2024	
Activo:	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,828,088	96,990	2,283,274	111,323
Cuentas por cobrar	507,023	26,900	500,218	24,389
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	810,745	43,014	1,105,754	53,912
Pagos anticipados	269,550	14,301	25,945	1,265
Opciones de tipo de cambio	7,521	399	30,889	1,506
	3,422,927	181,604	3,946,080	192,395
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	145,389,739	7,722,191	155,982,612	7,605,087
Otras propiedades de inversión ^(B)	27,444,056	1,447,538	29,066,073	1,417,145
Inversiones a través del método de participación	3,050,691	161,855	3,623,727	176,678
Opciones de tipo de cambio	79,893	4,239	148,415	7,236
Otros activos	11,898	631	31,932	1,557
	175,976,277	9,336,454	188,852,759	9,207,703
Total activo	179,399,204	9,518,058	192,798,839	9,400,098
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	498,669	26,457	852,997	41,589
Rentas diferidas	45,698	2,425	74,738	3,644
Partes relacionadas	22,982	1,220	17,746	865
Porción circulante de la deuda	7,439,386	394,698	11,025,184	537,544
	8,006,735	424,800	11,970,665	583,642
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	34,681,437	1,840,029	35,397,332	1,725,830
Depósitos en garantía	930,129	49,348	980,619	47,811
	35,611,566	1,889,377	36,377,951	1,773,641
Total pasivo	43,618,301	2,314,177	48,348,616	2,357,283
Capital contable:				
Capital de los tenedores de CBFIs	66,014,471	3,259,282	67,172,474	3,989,712
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	65,471,639	3,716,738	72,803,187	2,834,941
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	131,486,110	6,976,020	139,975,661	6,824,653
Intereses minoritarios	4,294,793	227,861	4,474,562	218,162
Total de capital contable	135,780,903	7,203,881	144,450,223	7,042,815
Total de pasivo y capital contable	179,399,204	9,518,058	192,798,839	9,400,098
en miles de US\$	30 de junio de 2025		el 31 de diciembre de 2024	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	7,722,191	5,191,546	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 30 de junio de 2025 éramos propietarios del 90.0% 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.

Información Financiera

T2 2025 Información Suplementaria



Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales^(A)

en miles, excepto por montos en CBFi	Por los tres meses terminados el 30 de junio de				Por los seis meses terminados el 30 de junio de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	2,895,943	146,604	1,347,645	79,876	5,763,354	286,848	2,679,356	157,787
Recuperación de gastos por arrendamientos	214,590	11,008	130,993	7,758	532,779	26,575	272,320	16,076
Otros ingresos por arrendamientos	41,474	2,086	33,320	2,103	89,138	4,419	72,525	4,381
	3,152,007	159,698	1,511,958	89,737	6,385,271	317,842	3,024,201	178,244
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(190,880)	(9,806)	(125,403)	(7,286)	(339,485)	(17,089)	(220,233)	(12,871)
Servicios públicos	(19,693)	(1,002)	(15,552)	(984)	(25,116)	(1,267)	(39,687)	(2,402)
Comisión por administración de propiedades	(97,252)	(5,056)	(43,753)	(2,517)	(168,633)	(8,558)	(85,150)	(4,969)
Impuesto predial	(72,645)	(3,943)	(32,660)	(1,913)	(152,272)	(7,798)	(65,348)	(3,828)
Gastos de operación no recuperables	(49,145)	(2,569)	(8,771)	(463)	(61,636)	(3,194)	(23,006)	(1,303)
	(429,615)	(22,376)	(226,139)	(13,163)	(747,142)	(37,906)	(433,424)	(25,373)
Utilidad bruta	2,722,392	137,322	1,285,819	76,574	5,638,129	279,936	2,590,777	152,871
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	981,267	51,231	670,024	38,899	2,362,817	118,567	7,065,268	402,788
Comisión por administración de activos	(261,168)	(13,381)	(168,406)	(9,828)	(555,932)	(27,864)	(325,567)	(19,073)
Comisión por incentivos	—	—	(716,392)	(40,626)	—	—	(716,392)	(40,626)
Honorarios profesionales	(60,684)	(3,058)	(18,446)	(1,085)	(82,111)	(4,100)	(39,268)	(2,311)
Ingreso por intereses	16,607	865	164,900	9,456	28,855	1,464	238,402	13,815
Gastos por intereses	(511,306)	(26,256)	(162,397)	(9,414)	(1,069,775)	(53,675)	(322,847)	(18,831)
Amortización de prima (descuento), neta	(8,512)	(442)	3,825	222	(17,533)	(884)	7,602	444
Amortización de costo financiero diferido	(10,173)	(525)	(5,098)	(295)	(14,694)	(747)	(10,097)	(589)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	(3,946)	(192)	—	—	(3,946)	(192)	—	—
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(6,600)	(341)	(5,448)	(304)	(11,025)	(559)	(10,532)	(607)
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(66,680)	(3,538)	60,146	3,273	(97,620)	(5,077)	47,629	2,522
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(9,424)	(500)	(8,729)	(475)	(17,560)	(876)	(15,667)	(891)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	169,586	8,429	(58,926)	(3,430)	55,397	2,837	(47,966)	(2,785)
(Pérdida) Utilidad neta cambiaria realizada	(4,891)	(218)	4,504	269	17,429	875	2,345	148
Otros gastos generales y administrativos, netos	38,334	2,012	(4,207)	(248)	23,461	1,279	(6,850)	(403)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	11,321	574	—	—	8,702	445	—	—
	273,731	14,660	(260,268)	(14,482)	626,465	31,493	5,844,402	332,346
Utilidad del período	2,996,123	151,982	1,025,551	62,092	6,264,594	311,429	8,435,179	485,217
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	2,893,510	146,912	1,025,551	62,092	6,136,116	305,091	8,435,179	485,217
Utilidad del período atribuible a intereses minoritarios	102,613	5,070	—	—	128,478	6,338	—	—
Utilidad del período	2,996,123	151,982	1,025,551	62,092	6,264,594	311,429	8,435,179	485,217
Utilidad por CBFi^(B)	1.8021	0.0915	0.7770	0.0470	3.8216	0.1900	6.6717	0.3838

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

B. Ver mecánica del cálculo de la Utilidad por CBFi en Notas y Definiciones.

Información Financiera

T2 2025 Información Suplementaria

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 30 de junio de				Por los seis meses terminados el 30 de junio de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a FFO								
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis	2,893,510	146,912	1,025,551	62,092	6,136,116	305,091	8,435,179	485,217
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión (Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(981,267)	(51,231)	(670,024)	(38,899)	(2,362,817)	(118,567)	(7,065,268)	(402,788)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	66,680	3,538	(60,146)	(3,273)	97,620	5,077	(47,629)	(2,522)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	(169,586)	(8,429)	58,926	3,430	(55,397)	(2,837)	47,966	2,785
Amortización de costo financiero diferido	3,946	192	–	–	3,946	192	–	–
Amortización de prima (descuento), neta	10,173	525	5,098	295	14,694	747	10,097	589
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	8,512	442	(3,825)	(222)	17,533	884	(7,602)	(444)
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	–	–	716,392	40,626	–	–	716,392	40,626
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	23,816	1,264	–	–	(23,999)	(1,235)	–	–
	29,582	1,569	–	–	64,609	3,869	–	–
AMEFIBRA FFO	1,885,366	94,782	1,071,972	64,049	3,892,305	193,221	2,089,135	123,463
Amortización de costo financiero diferido	(10,173)	(525)	(5,098)	(295)	(14,694)	(747)	(10,097)	(589)
Amortización de prima (descuento), neta	(8,512)	(442)	3,825	222	(17,533)	(884)	7,602	444
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	1,263	67	–	–	2,634	133	–	–
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,867,944	93,882	1,070,699	63,976	3,862,712	191,723	2,086,640	123,318
Más (menos) ajustes definidos AFFO:								
Ajuste por rentas lineales	(94,036)	(4,855)	4,403	252	(160,838)	(8,125)	5,160	430
Mejoras a las propiedades	(134,441)	(6,848)	(90,675)	(5,316)	(215,603)	(10,814)	(173,117)	(10,166)
Mejoras de los inquilinos	(54,837)	(2,822)	(28,936)	(1,653)	(93,344)	(4,702)	(48,616)	(2,812)
Comisiones por arrendamiento	(75,357)	(3,780)	(27,045)	(1,597)	(105,746)	(5,284)	(96,202)	(5,659)
Amortización de prima (descuento), neta	8,512	442	(3,825)	(222)	17,533	884	(7,602)	(444)
Amortización de costo financiero diferido	10,173	525	5,098	295	14,694	747	10,097	589
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	7,916	420	–	–	11,126	556	–	–
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(8,721)	(463)	–	–	(9,288)	(463)	–	–
AFFO	1,527,153	76,501	929,719	55,735	3,321,246	164,523	1,776,360	105,256

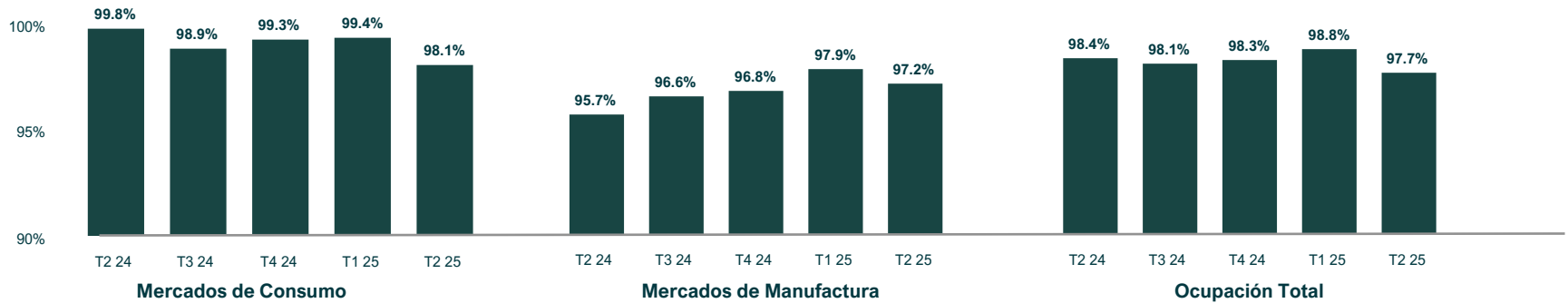
en miles	Por los tres meses terminados el 30 de junio de				Por los seis meses terminados el 30 de junio de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a EBITDA Ajustado								
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis	2,893,510	146,912	1,025,551	62,092	6,136,116	305,091	8,435,179	485,217
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión (Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(981,267)	(51,231)	(670,024)	(38,899)	(2,362,817)	(118,567)	(7,065,268)	(402,788)
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	66,680	3,538	(60,146)	(3,273)	97,620	5,077	(47,629)	(2,522)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	(169,586)	(8,429)	58,926	3,430	(55,397)	(2,837)	47,966	2,785
Amortización de costo financiero diferido	3,946	192	–	–	3,946	192	–	–
Amortización de prima (descuento), neta	10,173	525	5,098	295	14,694	747	10,097	589
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	8,512	442	(3,825)	(222)	17,533	884	(7,602)	(444)
Ingresos por intereses	–	–	716,392	40,626	–	–	716,392	40,626
Gastos por intereses	(16,607)	(865)	(164,900)	(9,456)	(28,855)	(1,464)	(238,402)	(13,815)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	511,306	26,256	162,397	9,414	1,069,775	53,675	322,847	18,831
Impuesto sobre la renta retenido no recuperable relacionado con ingresos por intereses	6,600	341	5,448	304	11,025	559	10,532	607
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	–	–	15,618	896	–	–	21,658	1,255
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	792	42	–	–	(79,460)	(3,984)	–	–
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	59,146	3,138	–	–	126,967	7,025	–	–
	–	–	–	–	490	24	36,941	2,016
EBITDA Ajustado	2,393,205	120,861	1,090,535	65,207	4,951,637	246,422	2,242,711	132,357

A. Para una definición completa de FFO, AMEFIBRA FFO, modificado por FIBRA Prologis, AFFO y EBITDA Ajustado, favor de consultar la página 25 en la sección de Notas y Definiciones.

Resumen Operativo

Indicadores Operativos^(A)

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	588	550	770	2,370	2,042
Nuevos contratos	671	430	209	646	54
Total Pies cuadrados de contratos empezados	1,259	980	979	3,016	2,096
Duración promedio de contratos empezados (meses)	64	50	55	75	58
Portafolio Operativo:					
Últimos cuatro períodos - contratos empezados	6,159	5,207	4,400	6,234	7,071
Últimos cuatro períodos - % del promedio del portafolio	13.5 %	11.2 %	9.1 %	11.8 %	12.5 %
Cambio en renta - efectivo	26.7 %	33.3 %	43.7 %	32.9 %	39.7 %
Cambio en renta - neta efectiva	58.1 %	56.2 %	61.0 %	65.2 %	68.0 %

DETALLE CAMBIO EN RENTA TRIMESTRAL POR MERCADO

pies cuadrados en miles	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC	Mercado ANR PC	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Ciudad de México	8	1,005	23,440	4.3 %	75.7 %
Monterrey	2	265	8,193	3.2 %	98.9 %
Tijuana	2	79	8,307	1.0 %	67.8 %
Guadalajara	6	438	7,517	5.8 %	28.8 %
Reynosa	—	—	5,575	—	—
Ciudad Juárez	3	309	12,451	2.5 %	83.9 %
Total	21	2,096	65,483	3.2 %	68.0 %

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

Resumen Operativo

Indicadores Operativos^(A)

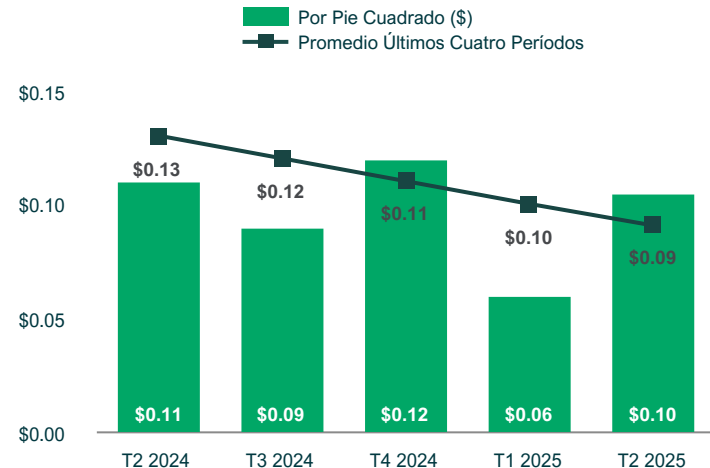
GASTOS CAPITALIZABLES INCURRIDOS^(B)

moneda en miles	T2 2024		T3 2024		T4 2024		T1 2025		T2 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	90,675	5,316	82,117	4,367	139,948	6,971	81,162	3,966	134,441	6,848
Mejoras de los inquilinos	28,936	1,653	34,935	1,874	81,287	4,049	38,507	1,880	54,837	2,822
Comisiones por arrendamiento	27,045	1,597	35,673	1,954	66,009	3,288	30,389	1,504	75,357	3,780
Total de costos de rotación	55,981	3,250	70,608	3,828	147,296	7,337	68,896	3,384	130,194	6,602
Total gastos capitalizables	146,656	8,566	152,725	8,195	287,244	14,308	150,058	7,350	264,635	13,450
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.4 %		12.9%		11.7%		9.2%		9.0%

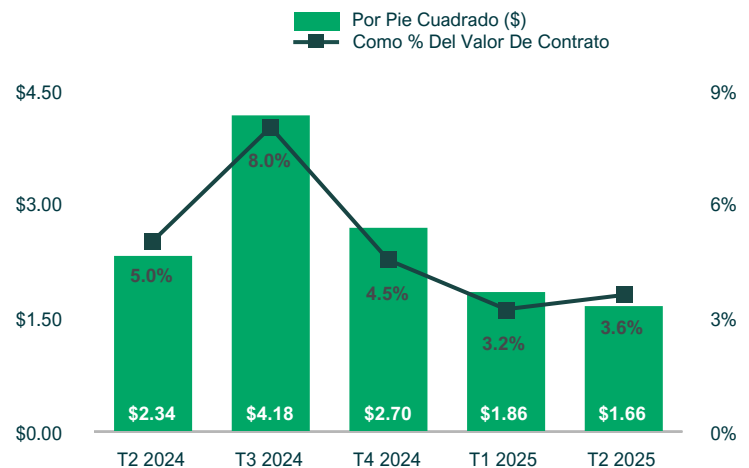
INFORMACIÓN DE MISMAS TIENDAS

pies cuadrados en miles	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Pies cuadrados del portafolio	43,681	43,681	43,681	46,809	46,809
Ocupación promedio	98.4%	98.1%	98.3%	98.1%	98.5%
Cambio porcentual:					
NOI efectivo	11.9%	4.4%	3.8%	2.0%	0.1%
NOI - efectivo neto	11.2%	3.0%	3.2%	4.6%	5.0%
Cambio en ocupación promedio	0.4	(0.3)	(1.5)	(1.5)	0.1

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



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



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

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

Resumen Operativo

Propiedades de Inversión

		Pies Cuadrados						Renta Neta Efectiva				Valor de Propiedades de Inversión			
pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %	NOI del Segundo Trimestre		Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total
						Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	100	23,440	27.0	99.5	99.5	849,075	42,830	3,268,389	173,405	38.6	140	7.43	66,358,448	3,520,660	38.5
Monterrey	38	8,193	9.4	95.5	95.5	285,089	14,380	970,065	51,467	11.4	124	6.58	16,328,000	866,285	9.4
Guadalajara	33	7,517	8.6	96.5	96.5	371,972	18,763	927,035	49,184	10.9	128	6.78	12,353,741	655,430	7.1
Total mercados de Consumo	171	39,150	45.0	98.1	98.1	1,506,135	75,973	5,165,489	274,056	60.9	135	7.14	95,040,189	5,042,375	55.0
Mercados de Manufactura															
Tijuana	60	8,307	9.6	98.9	98.9	293,609	14,810	1,188,140	63,037	14.0	145	7.68	19,689,312	1,044,620	11.4
Reynosa	32	5,575	6.4	96.6	96.6	171,250	8,638	695,917	36,922	8.2	129	6.86	9,396,820	498,550	5.4
Ciudad Juárez	82	12,451	14.3	96.4	96.4	395,710	19,960	1,434,393	76,102	16.9	119	6.34	21,426,748	1,136,800	12.4
Total mercados de Manufactura	174	26,333	30.3	97.2	97.2	860,569	43,408	3,318,450	176,061	39.1	130	6.88	50,512,880	2,679,970	29.2
Total Portafolio Operativo	345	65,483	75.3	97.7	97.7	2,366,704	119,381	8,483,939	450,117	100.1	133	7.03	145,553,069	7,722,345	84.2
VAA Ciudad de México	4	421	0.5	78.1	78.1								1,252,470	66,450	0.7
Otras propiedades de inversión ^(A)		60	0.1	100.0	100.0	555	28						125,536	6,660	0.1
Otras propiedades de inversión ^(B)	158	21,004	24.1	92.8	92.8	347,262	17,516						25,171,218	1,335,464	14.6
Patio intermodal				100.0	100.0	7,870	397						343,039	18,200	0.2
Reserva de terreno				–	–								213,174	11,310	0.1
Terreno temporalmente arrendable				–	–								175,289	9,300	0.1
Total propiedades de inversión ^{(C)(D)}	507	86,968	100.0			2,722,392	137,322						172,833,795	9,169,729	100.0

Métricas de valuación de terceros:

	Por los tres meses terminados	
	30 de junio 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 - \$20.00	\$8.31

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

- A. Incluye siete propiedades de oficina con un área de 38,861 pies cuadrados y un data center ubicado en Guadalajara con un área de 21,528 pies cuadrados.
- B. Incluye las propiedades de Terrafina en mercados no estratégicos que no se incluyen en el Portafolio Operativo, ya que no se tiene la intención de operarlas a largo plazo, junto con un edificio que fue completamente destruido como resultado de un incendio.
- C. FIBRA Prologis tiene 31 acres de tierra en los mercados de Tijuana, Monterrey, Querétaro y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 630,570 pies cuadrados al 30 de junio de 2025.
- D. FIBRA Terrafina tiene 182 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 30 de junio de 2025.

Información de Clientes

% de Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes

pies cuadrados en miles

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Kühne Holding	3.8 %	2,310
2 DSV	3.3 %	1,583
3 Amazon	3.0 %	1,963
4 Geodis	2.4 %	1,429
5 Mercado Libre	1.8 %	1,075
6 Onex	1.7 %	1,045
7 Dicka Logistics	1.5 %	937
8 Toro	1.5 %	1,098
9 X Border	1.4 %	706
10 Liverpool	1.4 %	894
10 Principales Clientes	21.8 %	13,040

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles

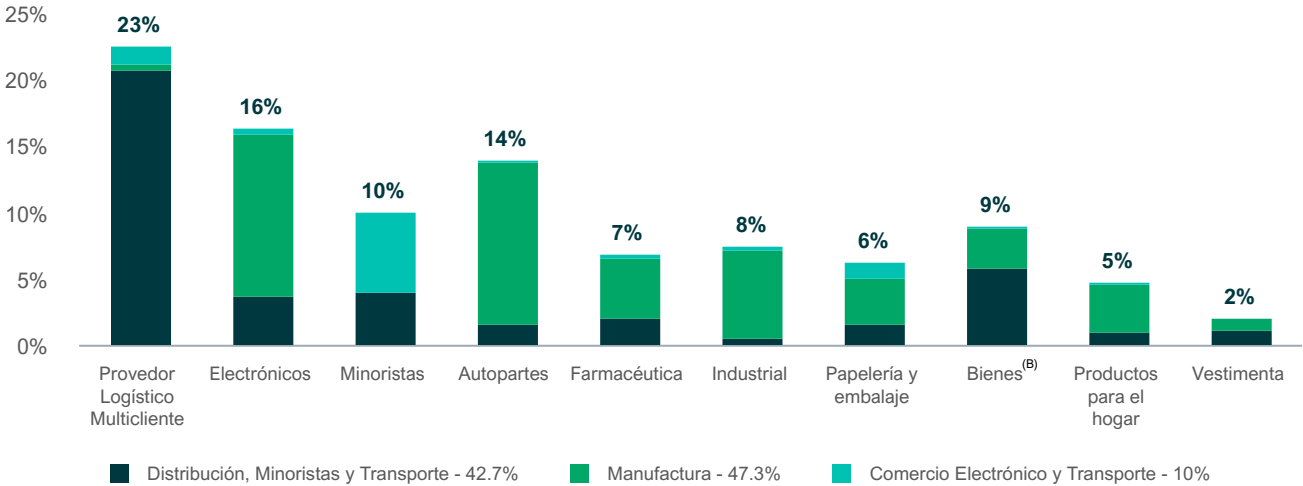
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Neta Efectiva					
		Total		% del Total		Por Pie Cuadrado	
		Ps.	US\$			Ps.	US\$
2025 ^(A)	6,970	812,833	43,125	10 %	117	6.19	31 %
2026	11,451	1,366,841	72,518	16 %	119	6.33	20 %
2027	7,652	993,607	52,716	12 %	130	6.89	20 %
2028	10,809	1,427,815	75,753	17 %	132	7.01	18 %
2029	7,837	1,073,373	56,948	13 %	137	7.27	20 %
En adelante	19,283	2,809,471	149,057	32 %	146	7.73	27 %
Total	64,002	8,483,940	450,117	100 %	133	7.03	23 %

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en US\$	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	102,576	22.8	14,328	22.4
Contratos denominados en US\$	347,541	77.2	49,674	77.6
Total	450,117	100.0	64,002	100.0

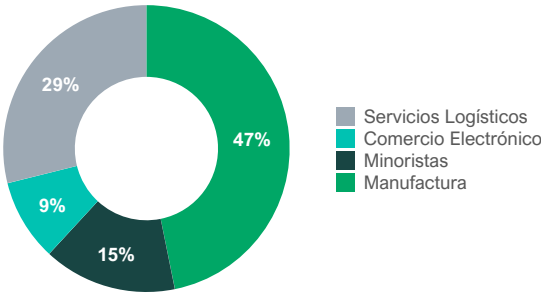
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



A. El año actual incluye 0.9 millones de pies cuadrados asociados a contratos de arrendamiento mes a mes.
B. Incluye alimentos, bebidas y bienes de consumo.

Uso de Capital

Disposiciones

T2 2025 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T2 2025			Año Completo 2025		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^{(A)(B)}		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^{(A)(B)}	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	-	-	-	-
Mercados de Manufactura						
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-	-	-	-
Mercados no estratégicos de PLD						
Mercados no estratégicos de PLD	-	-	-	128	174,853	8,650
Total Mercados no estratégicos de PLD	-	-	-	128	174,853	8,650
Total Disposición de Edificios	-	-	-	128	174,853	8,650
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado ^(C)		-			5.6 %	

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

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

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

Capitalización

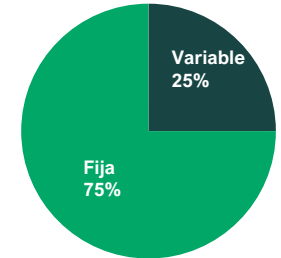
Deuda e Indicadores de Apalancamiento (excluyendo Terrafina)

T2 2025 Información Suplementaria

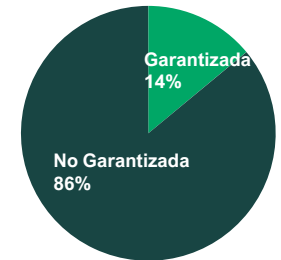
moneda en millones

moneda en millones	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(B)
Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2025	—	—	—	—	—	—	44	2	44	2	5.7 %	5.1 %
2026	—	—	—	—	—	—	3,067	163	3,067	163	4.9 %	4.4 %
2027	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2028	—	—	2,356	125	5,655	300	—	—	8,011	425	5.2 %	5.7 %
2029	—	—	1,885	100	—	—	—	—	1,885	100	3.2 %	3.3 %
2030	—	—	2,356	125	—	—	—	—	2,356	125	4.1 %	4.2 %
En adelante	—	—	7,445	395	—	—	—	—	7,445	395	3.8 %	3.9 %
Subtotal- valor nominal de la deuda	—	—	14,042	745	5,655	300	3,111	165	22,808	1,210		
Prima (descuento), neta no amortizada	—	—	25	1	—	—	—	—	25	1		
Intereses por pagar y costos financieros	—	—	(57)	(3)	—	—	—	—	(57)	(3)		
Deuda Total	—	—	14,010	743	5,655	300	3,111	165	22,776	1,208	4.4 %	4.6 %
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)		—		3.8 %		5.7 %		4.9 %		4.4 %		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)		—		3.9 %		6.3 %		4.4 %		4.6 %		
Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes		—		6.0		2.9		0.9		4.5		

DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



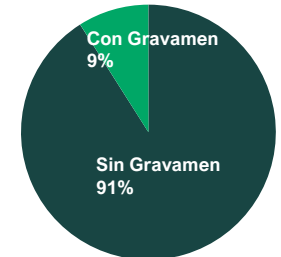
moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente ^(C)	18,848	1,000
Menos:		
Préstamos desembolsados	—	—
Capacidad disponible	18,848	1,000
Efectivo no restringido	1,505	80
Liquidez total	20,353	1,080

Métricas de Deuda del Bono^(F)

	T2 2025	Métricas del Bono (I y II)
Proporción de apalancamiento	24.3 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	1.8 %	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.6x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	23.5 %	<50%

ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(G)



Métricas de Deuda^(D) (E)

Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	22.8 %	22.9 %
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	40.3 %	40.3 %
Razón de cobertura de cargos fijos	4.6x	4.6x
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.3x	4.2x
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.4x	4.2x

	2025	
	Segundo Trimestre	Primer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	22.8 %	22.9 %
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	40.3 %	40.3 %
Razón de cobertura de cargos fijos	4.6x	4.6x
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.3x	4.2x
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.4x	4.2x

- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. 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.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$500.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base en los Dólares Estadounidenses, incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Estas métricas incluyen tanto FIBRA Prologis como Terrafina. Para más información sobre métricas de deuda, ver página 25 de las Notas y Definiciones.
- F. Estas métricas incluyen tanto FIBRA Prologis como Terrafina y se calculan con base en Dólares Estadounidenses, como se describe en las Notas y Definiciones. Para cálculos adicionales, ver páginas 23 a 26 de las Notas y Definiciones.
- G. Cálculos con base en el valor de mercado al 30 de junio de 2025.

Capitalización

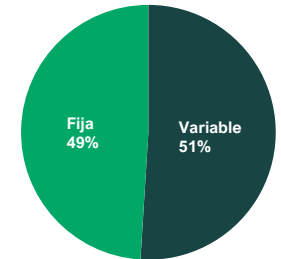
Deuda (solo Terrafina)^(A)

T2 2025 Información Suplementaria

moneda en millones

moneda en millones	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(B)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(C)
Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2025	—	—	—	—	5,032	267	—	—	5,032	267	5.4 %	5.4 %
2026	1,037	55	—	—	—	—	—	—	1,037	55	5.8 %	5.8 %
2027	—	—	—	—	3,770	200	—	—	3,770	200	5.9 %	5.9 %
2028	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2029	—	—	9,424	500	—	—	—	—	9,424	500	5.0 %	5.5 %
2030	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
En adelante	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Subtotal- valor nominal de la deuda	1,037	55	9,424	500	8,802	467	—	—	19,263	1,022		
Prima (descuento), neta no amortizada	—	—	(205)	(11)	—	—	—	—	(205)	(11)		
Intereses por pagar y costos financieros	—	—	287	16	—	—	—	—	287	16		
Deuda Total	1,037	55	9,506	505	8,802	467	—	—	19,345	1,027	5.3 %	5.6 %
Promedio ponderado de tasa de interés ^(B)		5.8 %		5.0 %		5.6 %		—		5.3 %		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(C)		5.8 %		5.5 %		5.6 %		—		5.6 %		
Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes		1.0		4.0		1.1		—		2.5		

DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(D)



moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente	1,885	100
Menos:		
Préstamos desembolsados	1,037	55
Capacidad disponible	848	45
Efectivo no restringido	323	17
Liquidez total	1,171	62

A. Para más información sobre las métricas de deuda, consulte las páginas 24 a 26 de las Notas y Definiciones.

B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.

C. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros. La amortización de prima (descuento), neta y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.

D. Cálculos con base en el valor de mercado al 30 de junio de 2025.

Patrocinador

T2 2025 Información Financiera Suplementaria



Plataforma Global Inigualable de Prologis

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 30 de junio 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 (121 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrienda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,500 clientes en dos categorías principales: business to business y comercio minorista en línea.

5,895

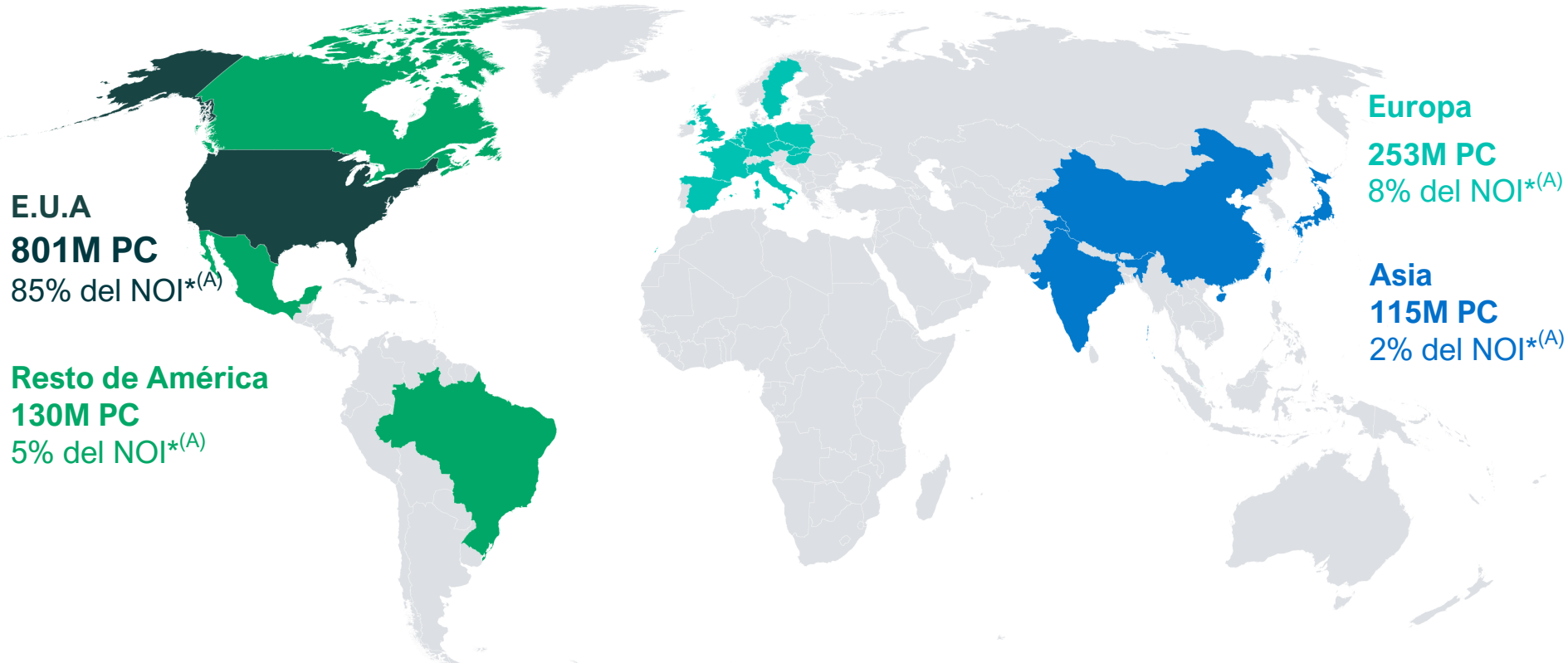
Propiedades

1.3MM

Pies Cuadrados

\$41.5B

Desarrollo de tierra (TIE)



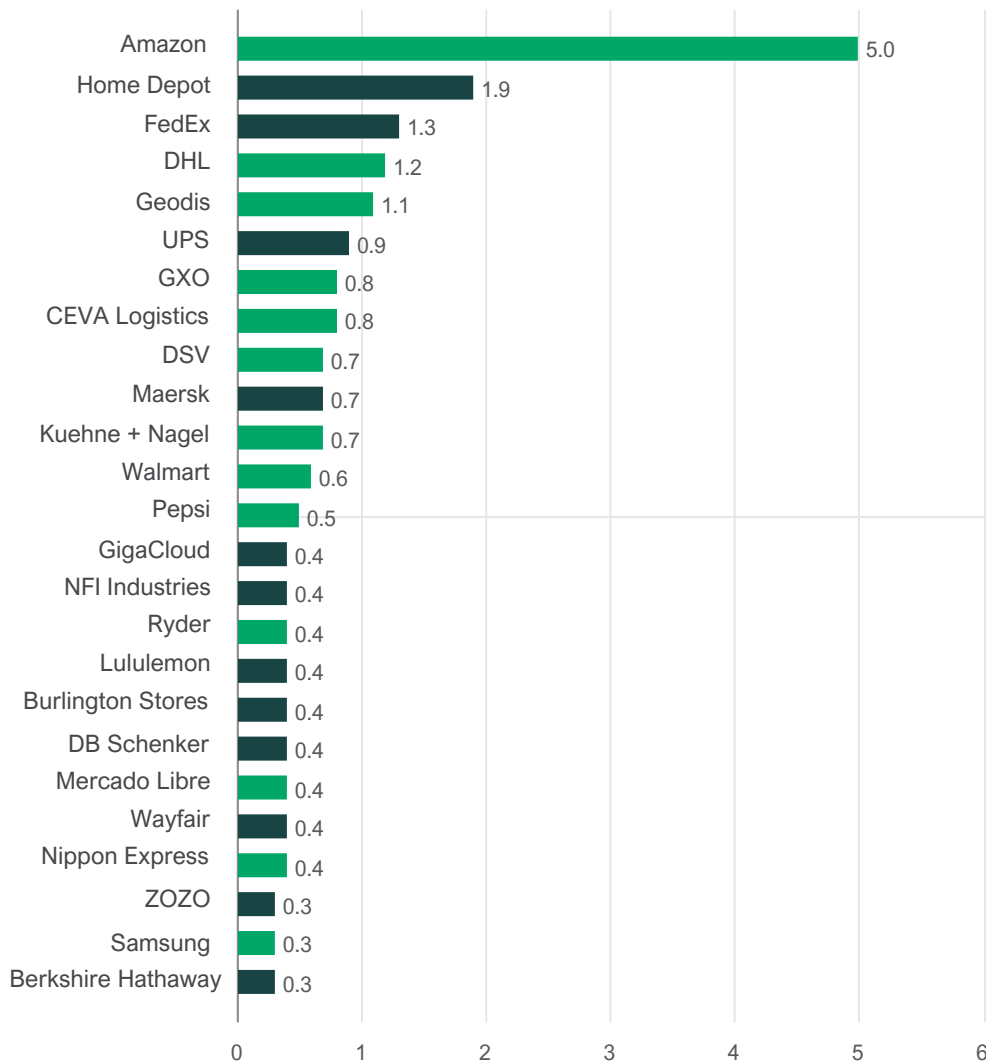
* Es una medida financiera que no pertenece a IFRS. Consulte nuestras Notas y definiciones para obtener una explicación más detallada.

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

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis

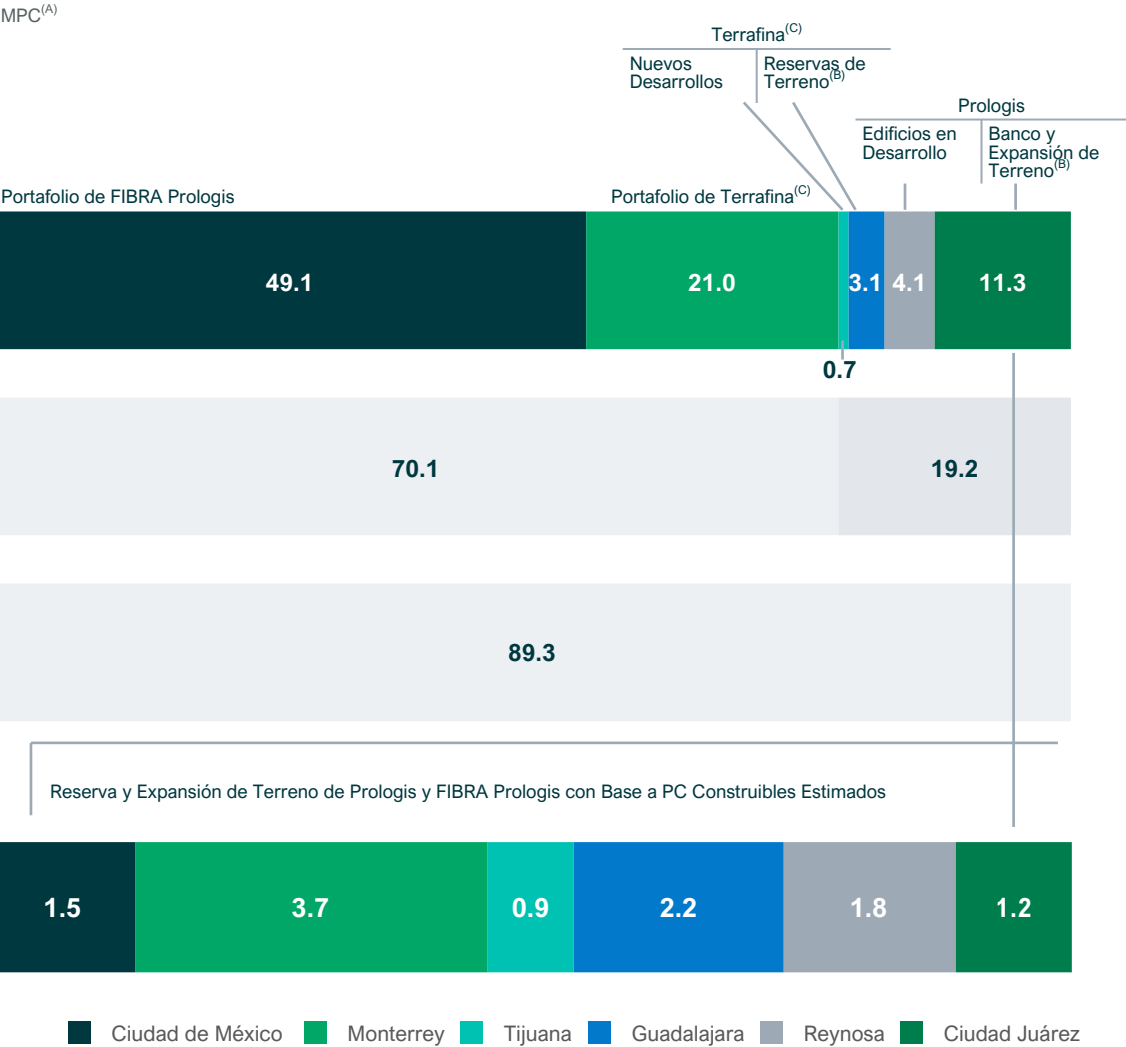
(% Renta Neta Efectiva el 30 de junio de 2025)



 FIBRA Prologis Customers



CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS



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

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis

	ABR (MPC) ^(A)	% Arrendado
Ciudad de México	2.2	7.4 %
Monterrey	1.1	52.7 %
Reynosa	0.3	33.2 %
Ciudad Juárez	0.5	43.1 %
Total	4.1	26.0 %

A. Millones de pies cuadrados. Información al 30 de junio de 2025.
B. Basado en pies cuadrados construibles.
C. Todas las reservas de terreno son propiedad de Terrafina y todos los nuevos desarrollos se mantienen en los negocios en conjunto (entidades no consolidadas).



Pacifico Industrial Center 6, Tijuana, Mexico

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

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFI:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por los seis meses terminados			
	30 de junio de 2025		el 30 de junio de 2024		30 de junio de 2025		el 30 de junio de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	2,893,510	146,912	1,025,551	62,092	6,136,116	305,091	8,435,179	485,217
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,605,627	1,605,627	1,319,956	1,319,956	1,605,627	1,605,627	1,264,331	1,264,331
Utilidad integral por CBFI - Básica y diluida	1.8021	0.0915	0.7770	0.0470	3.8216	0.1900	6.6717	0.3838
FFO								
AMEFIBRA FFO	1,885,366	94,782	1,071,972	64,049	3,892,305	193,221	2,089,135	123,463
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,605,627	1,605,627	1,319,956	1,319,956	1,605,627	1,605,627	1,264,331	1,264,331
AMEFIBRA FFO por CBFI - Básico y diluido	1.1742	0.0590	0.8121	0.0485	2.4242	0.1203	1.6524	0.0977
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,867,944	93,882	1,070,699	63,976	3,862,712	191,723	2,086,640	123,318
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,605,627	1,605,627	1,319,956	1,319,956	1,605,627	1,605,627	1,264,331	1,264,331
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFI	1.1634	0.0585	0.8112	0.0485	2.4057	0.1194	1.6504	0.0975

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

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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina	
	30 de junio de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,210,087	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	6,043,862	
Proporción de apalancamiento	20.0 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	165,087	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	6,043,862	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	2.7 %	<40%

Notas y Definiciones (continuación)

T2 2025 Información Suplementaria

en miles	Terraflina	
	30 de junio de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,022,000	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,125,867	
Proporción de apalancamiento	32.7 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	–	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,125,867	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	0.0 %	<40%
en miles	FIBRA Prologis y Terraflina	
	30 de junio de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	2,232,087	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,169,729	
Proporción de apalancamiento	24.3 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	165,087	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,169,729	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	1.8 %	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA Ajustado anualizado	483,444	
Gastos por interés anualizado	105,024	
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.6x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	2,232,087	
Total Activos	9,517,966	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	23.5 %	<50%

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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terraflina			
	Por los tres meses terminados			
	30 de junio de 2025		31 de Marzo de 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	22,808,000	1,210,087	23,383,601	1,146,238
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(1,504,907)	(79,843)	(679,063)	(33,287)
Menos: IVA por recuperar	(563,171)	(29,879)	(705,536)	(34,585)
Deuda total, neta de ajustes	20,739,922	1,100,365	21,999,002	1,078,366
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	113,916,520	6,043,862	122,155,568	5,987,930
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	18.2 %	18.2 %	18.0 %	18.0 %
Deuda total, neta de ajustes	20,739,922	1,100,365	21,999,002	1,078,366
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	59,795,284	3,631,280	62,693,077	3,624,459
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	34.7 %	30.3 %	35.1 %	29.8 %
en miles	Terraflina			
	Por los tres meses terminados			
	30 de junio de 2025		31 de Marzo de 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	19,262,964	1,022,000	21,767,120	1,067,000
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(323,181)	(17,147)	(983,536)	(48,210)
Menos: IVA por recuperar	(237,647)	(12,608)	(213,748)	(10,478)
Deuda total, neta de ajustes	18,702,136	992,245	20,569,836	1,008,312
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	58,917,275	3,125,867	63,482,531	3,111,842
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	31.7 %	31.7 %	32.4 %	32.4 %
Deuda total, neta de ajustes	18,702,136	992,245	20,569,836	1,008,312
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	29,409,685	1,560,266	31,795,371	1,558,574
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	63.6 %	63.6 %	64.7 %	64.7 %

Notas y Definiciones (continuación)

T2 2025 Información Suplementaria

en miles	FIBRA Prologis y Terraflina Por los tres meses terminados			
	30 de junio de 2025		31 de Marzo de 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	42,070,964	2,232,087	45,150,721	2,213,238
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(1,828,088)	(96,990)	(1,662,599)	(81,497)
Menos: IVA por recuperar	(800,818)	(42,487)	(919,284)	(45,063)
Deuda total, neta de ajustes	39,442,058	2,092,610	42,568,838	2,086,678
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	172,833,795	9,169,729	185,638,099	9,099,772
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	22.8 %	22.8 %	22.9 %	22.9 %
Deuda total, neta de ajustes	39,442,058	2,092,610	42,568,838	2,086,678
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	89,204,969	5,191,546	94,488,448	5,183,033
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	44.2 %	40.3 %	45.1 %	40.3 %
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA Ajustado	2,393,205	120,861	2,553,140	125,561
Gastos por interés	511,306	26,256	558,469	27,419
Índice de cobertura de cargos fijos	4.7x	4.6x	4.6x	4.6x
Deuda al EBITDA Ajustado				
Deuda total, neta de ajustes	39,442,058	2,092,610	42,568,838	2,086,678
EBITDA Ajustado anualizado	9,572,818	483,444	10,212,560	502,244
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.1x	4.3x	4.2x	4.2x
Deuda neta al EBITDA Ajustado				
Deuda total - a valor nominal	42,070,964	2,232,087	45,150,721	2,213,238
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(1,828,088)	(96,990)	(1,662,599)	(81,497)
Deuda neta	40,242,876	2,135,097	43,488,122	2,131,741
EBITDA Ajustado anualizado	9,572,818	483,444	10,212,560	502,244
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.2x	4.4x	4.3x	4.2x

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

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

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

Nuestras medidas FFO

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

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

AMEFIBRA FFO

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

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

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

- **Mercados de Manufactura** incluyen los mercados de manufactura de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez. Estos mercados se benefician de grandes centros de población, pero normalmente no están tan vinculados a la cadena de suministro global, sino que sirven al consumo local y, a menudo, son menos limitados por la oferta.

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

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

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

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

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

Cambio en renta – Efectivo.El cambio en el alquiler (efectivo) representa el cambio en el inicio de las tarifas de alquiler según el contrato de arrendamiento, en los arrendamientos nuevos y renovados, iniciados durante los 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 30 de junio 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 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	159,698	89,737	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	(66,653)	(628)	
Ingresos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	93,045	89,109	
Gastos por rentas:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	(22,376)	(13,163)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	8,929	(142)	
Gastos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	(13,447)	(13,305)	
NOI			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	137,322	76,574	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(57,724)	(770)	
NOI Mismas Tiendas - efectivo neto	79,598	75,804	5.0 %
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Tiendas	(3,450)	252	
NOI Mismas Tiendas - efectivo	76,148	76,056	0.1 %

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 estabilice la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben de tener las siguientes características: desocupación por arriba de un 20%; (ii) plazos de terminación de renta de corto plazo, típicamente durante los dos años de ser dueños de la propiedad; (iii) importantes mejoras de capital que se requieren, que deben ser superiores al 10% del valor de compra y que deben de ser invertidos dentro de los primeros dos años que se adquirió la propiedad. Estas propiedades no están incluidas dentro del Portafolio en Operación.

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan con base en:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

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