



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

**Estados Financieros  
Consolidados al 31 de  
diciembre de 2025 y 2024  
y por los años terminados  
en esas fechas**



---

# Contenido

## Página

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



# Informe de los Auditores Independientes

## Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

### Fideicomiso Irrevocable 1721

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

*(Miles de pesos mexicanos)*

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a auditorías de los estados financieros consolidados de entidades de interés público en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Cuestiones clave de la auditoría

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



**Valuación de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión (\$167,694,791)**

Ver nota 8 de los estados financieros consolidados.

**La cuestión clave de auditoría**

**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**

Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión representan el 95.82% de los activos totales en el estado consolidados de situación financiera que incluyen inversión en naves industriales.

Las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en avalúos realizados por valuadores externos contratados por el Fideicomiso.

El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:

- Obtuvimos un entendimiento del proceso de negocio relativo a las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión, especialmente del proceso de valuación, así como de los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación de los controles relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.
- Evaluamos el conocimiento, capacidad, y competencia de los valuadores externos. Asimismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de estos, o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo.
- Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de los cambios significativos en las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.
- Obtuvimos de los valuadores externos la totalidad de los avalúos de las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos, por una muestra seleccionada, la razonabilidad del valor de mercado determinado por los valuadores externos, comparando dichos valores contra rangos de estimación determinados por nuestros especialistas en valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles seleccionados, lo cual incluye datos de mercado.

Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.



## Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones



intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

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

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



---

[Alejandro Ruiz \(6 mar.. 2026 17:00:02 CST\)](#)

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 6 de marzo de 2026.



# Estados consolidados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 2,052,962	\$ 2,283,274
Cuentas por cobrar	6	683,915	500,218
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	7	661,302	1,105,754
Pagos anticipados		58,125	25,945
Opciones de tipo de cambio		3,791	30,889
Activos disponibles para la venta	8	342,001	-
		<b>3,802,096</b>	<b>3,946,080</b>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8 & 20	140,377,540	155,982,612
Otras propiedades de inversión	8 & 20	27,317,251	29,066,073
Inversiones a través del método de participación	9	3,433,186	3,623,727
Opciones de tipo de cambio		50,394	148,415
Otros activos		21,244	31,932
		<b>171,199,615</b>	<b>188,852,759</b>
<b>Total activo</b>		<b>\$ 175,001,711</b>	<b>\$ 192,798,839</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 547,313	\$ 852,997
Rentas diferidas		54,604	74,738
Partes relacionadas	10	33,995	17,746
Porción circulante de la deuda	11	8,408,390	11,025,184
		<b>9,044,302</b>	<b>11,970,665</b>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	11	35,525,101	35,397,332
Depósitos en garantía		932,145	980,619
		<b>36,457,246</b>	<b>36,377,951</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>45,501,548</b>	<b>48,348,616</b>
<b>Capital contable:</b>			
Capital de los tenedores de CBFIs	12	68,508,671	67,172,474
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		60,913,163	72,803,187
<b>Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado</b>		<b>129,421,834</b>	<b>139,975,661</b>
Intereses minoritarios	13	78,329	4,474,562
<b>Total de capital contable</b>		<b>129,500,163</b>	<b>144,450,223</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 175,001,711</b>	<b>\$ 192,798,839</b>

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



# Estados consolidados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2025	2024
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamientos	20\$	11,341,342	\$ 7,544,994
Recuperación de gastos por arrendamientos	20	944,892	706,475
Otros ingresos por arrendamientos	20	173,276	180,758
		<b>12,459,510</b>	<b>8,432,227</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>			
Operación y mantenimiento	20	(766,316)	(604,618)
Servicios públicos	20	(69,940)	(86,711)
Comisión por administración de propiedad	10 & 20	(325,352)	(186,103)
Impuesto predial	20	(285,673)	(174,772)
Gastos de operación no recuperables	20	(168,971)	(226,911)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	8	3,744,302	18,164,628
Comisión por administración de activos	10	(1,087,923)	(864,066)
Comisión por incentivos	10 & 12	-	(716,392)
Honorarios profesionales		(195,988)	(228,452)
Ingreso por intereses		61,885	338,830
Costos financieros	19	(2,240,686)	(1,285,425)
(Pérdida) utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio		(118,586)	126,035
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio		(35,712)	(37,531)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		80,865	(114,449)
Otros gastos generales y administrativos, neto		6,859	(196,649)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		202,293	1,642,149
		<b>(1,198,943)</b>	<b>15,549,563</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>\$ 11,260,567</b>	<b>\$ 23,981,790</b>
<b>Otra (pérdida) utilidad integral:</b>			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del ejercicio:</i>			
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(18,237,968)	19,587,802
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del ejercicio:</i>			
Utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio		917	913
<b>Otra (pérdida) utilidad integral</b>		<b>(18,237,051)</b>	<b>19,588,715</b>
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>\$ (6,976,484)</b>	<b>\$ 43,570,505</b>
<b>Utilidad del ejercicio atribuible a:</b>			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		11,117,280	23,835,615
Intereses minoritarios		143,287	146,175
		<b>\$ 11,260,567</b>	<b>\$ 23,981,790</b>
<b>Otros resultados integrales atribuibles a:</b>			
Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado		(6,771,352)	43,121,549
Intereses minoritarios	13	(205,132)	448,956
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>\$ (6,976,484)</b>	<b>\$ 43,570,505</b>
<b>Utilidad por CBFi</b>	15\$	<b>6.91</b>	<b>\$ 17.20</b>

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



# Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

en miles	Nota	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado	Intereses minoritarios	Total de capital contable
<b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>		<b>1,155,323,953</b>	<b>\$ 38,885,136</b>	<b>\$ (3,682,058)</b>	<b>\$ 36,271,942</b>	<b>\$ 71,475,020</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 71,475,020</b>
Devolución de capital	12	-	(1,083,701)	-	-	(1,083,701)	-	(1,083,701)
Dividendos	12	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	(2,665,445)	-	(2,665,445)
CBFIs emitidos	12	148,410,178	10,109,332	-	-	10,109,332	-	10,109,332
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	58,167,950	3,611,648	-	1,713,031	5,324,679	(5,324,679)	-
Intereses minoritarios en la adquisición de subsidiaria	4	217,092,999	13,694,227	-	-	13,694,227	9,350,285	23,044,512
<b>Otra Utilidad integral:</b>								
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	19,285,021	-	19,285,021	302,781	19,587,802
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	913	-	913	-	913
Utilidad del ejercicio		-	-	-	23,835,615	23,835,615	146,175	23,981,790
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,285,934</b>	<b>23,835,615</b>	<b>43,121,549</b>	<b>448,956</b>	<b>43,570,505</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>		<b>1,605,627,494</b>	<b>\$ 67,172,474</b>	<b>\$ 15,603,876</b>	<b>\$ 57,199,311</b>	<b>\$ 139,975,661</b>	<b>\$ 4,474,562</b>	<b>\$ 144,450,223</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2025</b>		<b>1,605,627,494</b>	<b>\$ 67,172,474</b>	<b>\$ 15,603,876</b>	<b>\$ 57,199,311</b>	<b>\$ 139,975,661</b>	<b>\$ 4,474,562</b>	<b>\$ 144,450,223</b>
Devolución de capital	12	-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Dividendos	12	35,226,902	2,587,893	-	(5,996,688)	(3,408,795)	-	(3,408,795)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	-	(93,693)	-	878,016	784,323	(4,191,101)	(3,406,778)
<b>Otra Utilidad integral:</b>								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(17,889,549)	-	(17,889,549)	(348,419)	(18,237,968)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	917	-	917	-	917
Utilidad del ejercicio		-	-	-	11,117,280	11,117,280	143,287	11,260,567
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17,888,632)</b>	<b>11,117,280</b>	<b>(6,771,352)</b>	<b>(205,132)</b>	<b>(6,976,484)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>		<b>1,640,854,396</b>	<b>\$ 68,508,671</b>	<b>\$ (2,284,756)</b>	<b>\$ 63,197,919</b>	<b>\$ 129,421,834</b>	<b>\$ 78,329</b>	<b>\$ 129,500,163</b>

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



# Estados consolidados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2025	2024
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad del ejercicio		\$ 11,260,567	\$ 23,981,790
Ajustes por:			
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	8 & 20	(3,744,302)	(18,164,628)
Reserva para cuentas incobrables		56,737	6,690
Costos financieros	19	2,240,686	1,285,425
Ingresos por intereses		(61,885)	(338,830)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio		35,712	37,531
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio		118,586	(126,035)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta		(83,806)	117,705
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		(294,769)	(56,339)
Cuenta por cobrar de seguros		(160,428)	-
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación		(202,293)	(1,642,149)
Comisión por incentivos	10 & 12	-	716,392
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(246,079)	(378,523)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		306,562	(282,099)
Pagos anticipados		(35,403)	(20,408)
Otros activos		6,714	(20,326)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		(202,219)	650,874
Cuentas por pagar a partes relacionadas		18,473	(1,538)
Depósitos en garantía		73,804	521,249
Rentas diferidas		(10,808)	14,706
<b>Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación</b>		<b>9,075,849</b>	<b>6,301,487</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	8	(1,221,933)	(5,454,474)
Ingreso por la enajenación de propiedades de inversión	8	175,243	-
Pago anticipado por la enajenación de activos disponibles para la venta		2,889	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	8	(1,144,108)	(864,517)
Intereses cobrados		61,885	338,830
Distribuciones de capital en negocios en conjunto		350,543	5,337
Contribuciones de capital en negocios en conjunto		(231,657)	(200,472)
Efectivo pagado en la adquisición de TERRA, neto del efectivo adquirido	4	-	(11,279,567)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>		<b>(2,007,138)</b>	<b>(17,454,863)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos obtenidos	11	29,770,384	13,997,571
Pago de préstamos	11	(26,354,642)	(8,064,258)
Intereses pagados	11	(2,136,554)	(909,067)
Adquisición de opciones de tipo de cambio		(38,159)	-
Utilidad en adquisición de cobertura de tasa de interés		15,337	-
Dividendos pagados	12	(3,406,306)	(2,665,445)
Costos de emisión del programa de CBFIs		(2,489)	-
Devolución de capital	12	(1,158,003)	(1,083,701)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	(3,313,085)	-
Costos por adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	14	(93,693)	-
Ingresos provenientes de la oferta de derechos	12	-	9,660,000
Costos de emisión de la oferta de derechos	12	-	(267,059)
<b>Flujos netos de efectivo (utilizados) obtenidos en actividades de financiamiento</b>		<b>(6,717,210)</b>	<b>10,668,041</b>
<b>Incremento (decremento) en efectivo y equivalentes de efectivo, neto</b>		<b>351,501</b>	<b>(485,335)</b>
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo		(581,813)	(554,206)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		2,283,274	3,322,815
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>	<b>5</b>	<b>\$ 2,052,962</b>	<b>\$ 2,283,274</b>
<b>Transacciones que no requirieron recursos:</b>			
Dividendos en CBFIs	12	\$ 2,590,382	\$ 1,955,832
CBFIs emitidos, relacionados con la adquisición de TERRA	4	-	13,694,227
CBFIs emitidos, relacionados con la segunda oferta pública de la adquisición de TERRA	14	-	3,611,648
CBFIs emitidos, relacionados con la comisión por incentivos	10 & 12	-	716,392
<b>Total de transacciones que no requirieron recursos</b>		<b>\$ 2,590,382</b>	<b>\$ 19,978,099</b>

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



# Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas  
En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFIs")

## 1. Resumen de la entidad informante

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

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces bajo leyes mexicanas (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o FIBRA) con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. El propósito principal de FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

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

**Estructura** – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

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

**Adquisición de Terrafina** – El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora y comenzó a consolidar CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 o FIBRA TERRAFINA ("TERRA"). TERRA es un fideicomiso mexicano constituido conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) autorizado por las leyes mexicanas con domicilio en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C. P. 11570. TERRA es un fideicomiso con un portafolio industrial creado principalmente para adquirir, desarrollar, arrendar y administrar inmuebles en México, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado con los respectivos inmuebles relacionados arrendados. Ver nota 4.



---

Los resultados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, incluyen la consolidación de TERRA, mientras que las cifras comparativas para el año terminado al 31 de diciembre de 2024, solo incluyen la actividad de TERRA durante 148 días. Por lo tanto, la información financiera presentada no es directamente comparable.

Ver notas 4 y 14 para más información sobre TERRA.

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

## 2. Bases de presentación

- a. **Información financiera** – Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (en lo sucesivo NIIF o NIC) emitidas por el Consejo de normas internacionales de contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).
- b. **Moneda funcional y de informe** – Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos, la moneda local en México. La moneda funcional de FIBRAPL consolidado es el dólar estadounidense.
- c. **Principio contable de empresa en funcionamiento** – Los estados financieros consolidados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, han sido preparados con base en el principio contable de empresa en funcionamiento, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la nota 11. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL consolidado tendrá recursos suficientes para continuar como empresa en funcionamiento y tiene la capacidad de realizar sus activos a sus valores reconocidos y de liquidar o refinanciar sus pasivos en el curso normal de sus operaciones.
- d. **Juicios y estimaciones contables críticos** – La preparación de los estados financieros consolidados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros consolidados abordan áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son significativas para los estados financieros consolidados.

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



## **i. Valor razonable de las propiedades de inversión**

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

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

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

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

## **ii. Valor razonable de los pasivos financieros**

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

## **iii. Método de adquisición de activos**

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

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

La adquisición de propiedades realizadas durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 por FIBRAPL consolidado, fueron contabilizadas como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

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



### 3. Políticas contables materiales

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

#### a. Bases de consolidación

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

#### i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por FIBRAPL consolidado. FIBRAPL consolidado controla una entidad cuando está expuesta a, o tiene derecho a, rendimientos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan en su totalidad a partir de la fecha en que se transfiere el control al Fideicomiso. Se desconsolidan a partir de la fecha en que cesa el control. Estos estados financieros consolidados incluyen los activos netos y resultados de TERRA (y sus subsidiarias) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, y por el período a partir del 6 de agosto de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, FIBRAPL consolidado tenía participación en las siguientes entidades:

Fideicomiso	Fiduciario	País	Participación al 31 de diciembre de 2025	Participación al 31 de diciembre de 2024	Actividad principal
F/2609	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3186	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3230	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3231	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3233	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3235	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3236	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/4582	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/4583	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6327 (antes F/128)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(1)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6328 (antes F/129)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(1)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6334 (antes F/666)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(1)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6335 (antes F/824)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(1)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6336 (antes F/2989)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(1)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6337 (antes F/2996)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(1)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6338 (antes F/3275)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(1)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6339 (antes F/3276)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(1)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
6340 (antes F/3277)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(1)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/1411	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero <sup>(2)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/1412	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero <sup>(2)</sup>	México	99.82 %	89.88 %	Bienes raíces
F/3459	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(3)</sup>	México	0.00 %	89.88 %	Bienes raíces
F/2991	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple <sup>(3)</sup>	México	0.00 %	89.88 %	Bienes raíces
-	TF Administradora, S. R. L. de C. V. (Entidad)	México	99.82 %	89.88 %	Servicios administrativos

<sup>(1)</sup> El 5 de agosto de 2025, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver sustituyó a CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario y, por lo tanto, el número del fideicomiso cambió.

<sup>(2)</sup> Fideicomisos sin operaciones.

<sup>(3)</sup> Fideicomisos liquidados el 29 de agosto de 2025.

#### ii. Intereses minoritarios

Los intereses minoritarios (IM) se miden como la participación proporcional del inversionista minoritario en el valor razonable de los activos netos identificables de TERRA en la fecha de adquisición que fue el 6 de agosto de 2024. Posteriormente, las ganancias o pérdidas y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado y a los intereses minoritarios con base en la participación.



---

Los cambios en la participación de FIBRAPL consolidado en TERRA que no resulten en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de capital.

### iii. Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones de FIBRAPL consolidado, así como cualquier ingreso y gasto no realizado (excepto las ganancias o pérdidas por transacciones en moneda extranjera) que surjan de transacciones dentro del grupo, se eliminan. Las ganancias no realizadas que surgen de transacciones con inversiones contabilizadas a través del método de participación se eliminan contra la inversión en medida de la participación de FIBRAPL consolidado en dicha inversión.

## b. Moneda extranjera

### Transacciones y saldos

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

### Conversión a la moneda de presentación

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

## c. Adquisición

Cuando se adquieren propiedades, a través de adquisiciones corporativas o de otro modo, la administración considera la sustancia de los activos y actividades de la entidad adquirida para determinar si la adquisición representa la adquisición de un negocio. Cuando se determina que tales adquisiciones no representan la adquisición de un negocio, no se tratan como combinaciones de negocios. En su lugar, el costo de adquisición de la entidad corporativa o de los activos y pasivos se distribuye entre los activos y pasivos identificables de la entidad en función de sus valores relativos en la fecha de adquisición.

FIBRAPL consolidado determina que ha adquirido un negocio cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos incluye un insumo y un proceso sustantivo que, juntos, contribuyen significativamente a la capacidad de crear resultados. El proceso adquirido se considera sustantivo si es crítico para la capacidad de continuar produciendo resultados, y los recursos adquiridos incluyen una fuerza de trabajo organizada con las habilidades, el conocimiento o la experiencia necesarios para realizar ese proceso o contribuye significativamente a la capacidad de continuar produciendo productos y se considera único o escaso o no puede ser reemplazado sin un costo, esfuerzo o retraso significativos en la capacidad de continuar produciendo resultados.



#### d. Ingresos por arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

#### e. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL consolidado incluyen:

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

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

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



## **f. Impuesto sobre la renta y otros impuestos**

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

FIBRAPL consolidado es un grupo de fideicomisos sujetos al Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al realizar actividades específicas dentro de México, a una tasa del 16% para todo el país, con excepción de la región fronteriza norte, que por decreto presidencial, la tasa es del 8% desde inicios de 2019. El 31 de diciembre de 2020, el “Decreto por el que se modifica el diverso de estímulos fiscales región fronteriza norte”, extendió esta tasa para la región fronteriza norte hasta el 31 de diciembre de 2026.

## **g. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

## **h. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos por cobrar corresponden principalmente al IVA pagado en relación con la compra de propiedades de inversión que serán solicitados en devolución por FIBRAPL consolidado. Adicionalmente, FIBRAPL consolidado presenta pagos de impuestos retenidos ante las autoridades fiscales mexicanas como resultado de los intereses pagados a acreedores extranjeros. Los pagos de impuestos retenidos se reconocen como un gasto, a menos que se espere que sean reembolsados a FIBRAPL consolidado por el acreedor extranjero. Si FIBRAPL consolidado espera ser reembolsado, el monto se registra como otras cuentas por cobrar.

## **i. Pagos anticipados**

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y posteriormente, se amortizan contra los resultados durante el período en que se obtienen los beneficios o servicios. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pagos anticipados se integran principalmente por seguros pagados por anticipado y otros gastos pagados por anticipado atribuibles a las propiedades de inversión.

## **j. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión**

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

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



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

Las propiedades de inversión que se consideran activos inmobiliarios no estratégicos y que FIBRAPL consolidado no pretende operar a largo plazo se presentan como Otras propiedades de inversión.

#### k. Disposición de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

#### l. Inversiones a través del método de participación

Un negocio en conjunto es un tipo de acuerdo por el que las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos sobre los activos netos del negocio en conjunto. Los negocios en conjunto se contabilizan por el método de participación. El valor en libros de los negocios en conjunto se incrementa o disminuye para reconocer la participación en la utilidad o pérdida del período y otros resultados integrales del negocio en conjunto, ajustado según sea necesario para asegurar la consistencia con las políticas contables de FIBRAPL consolidado.

Al 31 de diciembre de 2025, y 2024, la participación consolidada de FIBRAPL en TERRA también incluye los siguientes tres negocios en conjunto:

Fideicomiso	Negocio en conjunto	País	Participación al 31 de diciembre de 2025	Participación al 31 de diciembre de 2024	Actividad principal
F/2717	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	México	50.00 %	50.00 %	Bienes raíces
F/3485	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	México	50.00 %	50.00 %	Bienes raíces
6271 (antes F/3927)	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver <sup>(2)</sup>	México	50.00 %	50.00 %	Bienes raíces

<sup>(1)</sup> Contiene el Fideicomiso de garantía F/5456 con 100% de participación.

<sup>(2)</sup> Contiene el Fideicomiso de garantía F/4090 con 100% de participación. El 20 de agosto de 2025, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver sustituyó a CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario y, por lo tanto, el número del fideicomiso cambió.

#### m. Otros activos

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

#### n. Información financiera por segmentos

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



## o. Instrumentos financieros

### i. Reconocimiento y medición inicial

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

### ii. Clasificación y medición subsecuente

#### Activos financieros

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

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

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

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es conservar activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales dan lugar en fechas especificadas a flujos de efectivos que son Solo Pagos de Principal e Intereses (SPPI) sobre el monto principal pendiente.

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

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

#### Activos financieros - Medición subsecuente y ganancias y pérdidas

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

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



---

El cálculo de la pérdida crediticia esperada de la provisión para cuentas por cobrar comerciales incobrables al 31 de diciembre de 2025 y 2024, determinó la reserva de cuentas por cobrar reconocida por FIBRAPL consolidado.

### **Pasivos financieros - Clasificación, medición subsecuente y ganancias y pérdidas**

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

#### **iii. Desreconocimiento**

##### **Activos financieros**

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

##### **Pasivos financieros**

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

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

#### **iv. Compensación**

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

#### **p. Distribuciones**

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



#### q. Depósitos en garantía

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

#### r. Utilidad por CBFi

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

#### s. Capital contribuido

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

#### t. Medición del valor razonable

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

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

**u. Nuevos requerimientos actualmente en vigor:** Los cambios a las normas contables, efectivas para los períodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2025, no tuvieron un impacto material para los estados financieros consolidados de FIBRAPL.

**v. Próximos requerimientos:** Los cambios recientes de las normas contables relevantes para FIBRAPL consolidado y efectivas para los períodos anuales que comiencen en, o a partir del 1 de enero de 2026, y que se permite la aplicación anticipada, pero que FIBRAPL consolidado no las ha adoptado anticipadamente, se enlistan a continuación:

Fecha efectiva	Nuevas normas o modificaciones
1 de enero de 2026	Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7 Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11
1 de enero de 2027	NIIF 18 Presentación y Revelación en los Estados Financieros Consolidados <sup>(1)</sup>



## **(1) NIIF 18 Presentación y revelación en los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

La Administración estima que la adopción de las normas y modificaciones a las normas antes mencionadas no tendrán impacto en los estados financieros consolidados, excepto por la NIIF 18, como se explicó anteriormente.

## **4. Adquisición de TERRA**

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL completó y liquidó con éxito su oferta pública de adquisición, lanzada el 13 de febrero de 2024, la cual consistió en (i) la adquisición por parte de FIBRAPL de 606,417,404 CBFIs de TERRA (factor de intercambio de 0.63x por cada CBFI en circulación); (ii) la emisión por parte del FIBRAPL de 217,092,999 CBFIs a cambio de los CBFIs de TERRA que acudieron a la oferta; y (iii) el pago por parte de FIBRAPL de \$11,782,140.3 miles de pesos mexicanos a los tenedores de CBFIs de TERRA que eligieron ejercer su opción de pago en efectivo (33.3% del monto total de la oferta); lo anterior representando el 77.13% del total de CBFIs de TERRA en circulación y sus respectivos derechos de voto.

La adquisición de TERRA no cumple con la definición de negocio según la NIIF 3 "Combinaciones de negocios", ya que la transacción consiste en la adquisición de propiedades de inversión que serán administradas y operadas por FIBRAPL; por lo tanto, la transacción se contabiliza como adquisición de activos. La diferencia entre el costo y el valor razonable estimado (contraprestación excedente o de ganga) se asigna a las propiedades inmobiliarias y a la inversión en inversiones contabilizadas por el método de participación. Todos los demás activos y pasivos asumidos se registran a su valor razonable. Los costos de transacción se han capitalizado como parte de las propiedades de inversión y negocios conjuntos adquiridos, proporcionalmente a su valor razonable relativo en la fecha de adquisición.

El portafolio adquirido por FIBRAPL fue administrado inmobiliariamente por PLA Administradora Industrial, S. R. L. de C. V., afiliada de PGIM Real Estate, bajo contrato de administración hasta el 31 de diciembre de 2024. La comisión por administración de activos para este portafolio es equivalente al 0.50% del valor actual del estimado del mismo.



El portafolio de TERRA incluye 269 propiedades industriales logísticas, terrenos y tres negocios en conjunto que comprenden 27 propiedades industriales de logística y terrenos.

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL adquirió un total de 58,167,850 CBFIs adicionales en TERRA, aumentando su participación al 89.88%, mediante un factor de intercambio de 0.58x por cada CBFI de TERRA

Durante marzo y abril de 2025, FIBRAPL llevó a cabo un programa de adquisición en mercado abierto con el objetivo de incrementar su participación en TERRA, adquiriendo un total de 1,017,427 CBFIs por un monto total de \$36.6 millones de pesos mexicanos (equivalente a \$1.8 millones de dólares estadounidenses), a un precio promedio de \$36.4 pesos mexicanos (\$1.8 de dólares estadounidenses) por CBFI, aumentando la participación de FIBRAPL al 90.01%.

El 14 de noviembre de 2025, FIBRAPL adquirió un total de 77,093,907 CBFIs adicionales de TERRA a un precio de \$42.5 pesos mexicanos por CBFI (equivalente a \$2.3 dólares estadounidenses por CBFI), por un monto total de \$3,276.5 millones de pesos mexicanos (equivalente a \$179.2 millones de dólares estadounidenses), aumentando la participación al 99.82%.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la participación de FIBRAPL en TERRA era del 99.82% y 89.88%, respectivamente. Ver nota 14.

#### a. Contraprestación transferida

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFIs	CBFIs adquiridos de TERRA	CBFIs emitidos de FIBRAPL	Precio del CBFI de FIBRAPL al 6 de agosto de 2024	Contraprestación total
Efectivo pagado	261,825,340	-	- \$	11,782,140
CBFIs emitidos	344,592,064	217,092,999	\$ 63.08	13,694,227
	<b>606,417,404</b>			<b>\$ 25,476,367</b>

FIBRAPL contabilizó la Transacción de TERRA como una adquisición de activos y como resultado, los costos de transacción de \$786.8 millones de pesos mexicanos, incluyeron los costos directos incurridos para adquirir los activos inmobiliarios, han sido capitalizados como parte de las propiedades de inversión e inversiones en negocios en conjunto adquiridos, proporcionalmente a su valor razonable relativo a la fecha de adquisición.

#### b. Asignación del precio de compra

El precio de compra, incluyendo los costos de transacción, fue asignado de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Valor
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 502,573
Propiedades de inversión y Otras propiedades de inversión	54,169,899
Inversiones a través del método de participación	1,591,671
Otros activos	1,009,339
Deuda	(20,775,785)
Cuentas por pagar	(1,671,045)
Intereses minoritarios	(9,350,285)
<b>Contraprestación transferida</b>	<b>\$ 25,476,367</b>



### c. Adquisición de propiedades inmobiliarias de TERRA

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 y desde la fecha de adquisición del 6 de agosto de 2024 hasta al 31 de diciembre de 2024:

Mercado	Valor	Número de propiedades
Ciudad de México	\$ 12,333,149	26
Monterrey	1,373,355	8
Tijuana	2,972,682	11
Guadalajara	2,444,575	7
Reynosa	179,295	1
Ciudad Juárez	11,157,896	51
Otros mercados	23,708,947	165
<b>Total de propiedades inmobiliarias adquiridas de TERRA</b>	<b>\$ 54,169,899</b>	<b>269</b>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los activos inmobiliarios generaron \$5,116.2 millones de pesos mexicanos y \$1,806.3 millones de pesos mexicanos en ingresos, respectivamente, y \$2,250.7 y \$8,638.1 millones de pesos mexicanos en Utilidad, respectivamente, incluyendo la (pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión.

### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo	\$ 1,883,039	\$ 1,835,726
Equivalentes de efectivo	169,923	447,548
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 2,052,962</b>	<b>\$ 2,283,274</b>

El saldo del efectivo restringido al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, fue de \$5.0 millones de pesos mexicanos en cada período, equivalente a \$278.5 mil y \$243.8 mil dólares estadounidenses, respectivamente, con base en los tipos de cambio vigentes en cada fecha de reporte y se incluye en Otros activos en el estado financiero consolidado de situación financiera.

El efectivo restringido representa principalmente reserva para recompra de CBFIs en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Ver nota 12.

### 6. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Cuentas por cobrar	\$ 765,209	\$ 558,057
Reserva para cuentas incobrables	(81,294)	(57,839)
<b>Cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 683,915</b>	<b>\$ 500,218</b>



Un resumen de la exposición de FIBRAPL consolidado al riesgo crediticio para cuentas por cobrar es el siguiente:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Corriente	\$ 601,382	\$ 520,137
Desde 91 a 120 días	69,657	12,626
Desde 121 a 150 días	13,145	18,861
Más de 150 días	81,025	6,433
<b>Total</b>	<b>\$ 765,209</b>	<b>\$ 558,057</b>

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

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo inicial	\$ (57,839)	\$ (3,865)
Incremento a la reserva	(56,737)	(6,690)
Aplicaciones de la reserva durante el año	33,282	7,522
Saldo adquirido de TERRA	-	(54,806)
<b>Reserva para cuentas incobrables</b>	<b>\$ (81,294)</b>	<b>\$ (57,839)</b>

## 7. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

El impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Impuesto al valor agregado	\$ 655,960	\$ 1,097,433
Otras cuentas por cobrar	5,342	8,321
<b>Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 661,302</b>	<b>\$ 1,105,754</b>

## 8. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo inicial	\$ 185,048,685	\$ 83,465,464
Efecto por conversión de moneda funcional <sup>(1)</sup>	(23,285,819)	22,863,975
Adquisición de propiedades inmobiliarias de TERRA	-	54,169,899
Adquisiciones <sup>(2)</sup>	1,221,933	5,454,474
Disposiciones <sup>(3)</sup>	(174,853)	-
Activos disponibles para la venta <sup>(4)</sup>	(342,001)	-
Cuenta por cobrar de seguros	160,428	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	1,144,108	864,517
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	178,008	65,728
Ganancia por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión <sup>(5)</sup>	3,744,302	18,164,628
<b>Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 167,694,791</b>	<b>\$ 185,048,685</b>
<b>Menos: Otras propiedades de inversión <sup>(6)</sup></b>	<b>\$ (27,317,251)</b>	<b>\$ (29,066,073)</b>
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>\$ 140,377,540</b>	<b>\$ 155,982,612</b>



- (1) El valor razonable de las propiedades de inversión se convierte de dólares estadounidenses a pesos mexicanos. Los tipos de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano fueron los siguientes:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	6 de agosto de 2024	31 de diciembre de 2023
Tipo de cambio	17.9528	20.5103	19.3905	16.8935

- (2) Las adquisiciones en propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, excluyendo la adquisición de TERRA, fueron como sigue:

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

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de adquisición pagados	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Adquisiciones:</b>					
Vallejo DC 4	31 ene 2024	Ciudad de México	50,335	\$ 101.5	\$ 5.9
Villa Florida II Building #4	9 jul 2024	Reynosa	274,047	480.9	26.7
El Puente Edificio #1	23 sep 2024	Ciudad de México	324,134	710.4	36.7
El Puente Edificio #2	23 sep 2024	Ciudad de México	197,968	431.7	22.3
El Puente Edificio #3	23 sep 2024	Ciudad de México	145,800	382.2	19.7
El Puente Edificio #4	23 sep 2024	Ciudad de México	104,628	255.9	13.2
El Puente Edificio #5	23 sep 2024	Ciudad de México	224,755	561.7	29.0
El Puente Edificio #6	23 sep 2024	Ciudad de México	131,665	338.4	17.5
El Puente Edificio #7	23 sep 2024	Ciudad de México	233,417	554.1	28.6
El Puente Edificio #8	23 sep 2024	Ciudad de México	153,359	391.6	20.2
El Florido Edificio #3	9 oct 2024	Tijuana	410,682	1,246.1	64.4
<b>Adquisiciones</b>			<b>2,250,790</b>	<b>\$ 5,454.5</b>	<b>\$ 284.2</b>

- (3) Las disposiciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron como sigue:

en millones, excepto por área arrendable en pies cuadrados	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Precio de venta de activos	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Disposiciones:</b>					
Querétaro Industrial Center 11	11 mar 2025	Otros mercados	53,563	\$ 99.4	\$ 4.9
San Luis Potosí 5 & 24	24 mar 2025	Otros mercados	74,357	75.5	3.8
<b>Disposiciones</b>			<b>127,920</b>	<b>\$ 174.9</b>	<b>\$ 8.7</b>

La ganancia neta por estas disposiciones al 31 de diciembre de 2025 fue de \$35.8 millones de pesos mexicanos (\$1.8 millones de dólares).

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



- (5) Incluye la reducción del valor de una propiedad de inversión ubicada en Apodaca, Nuevo León, dañada por un incendio por \$204.1 millones de pesos mexicanos (\$10.0 millones de dólares).
- (6) Incluye la adquisición activos inmobiliarios no estratégicos en los que FIBRAPL consolidado no tiene intención de operar a largo plazo.

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

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

### i) Técnica de valoración

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

### ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Tasa de ocupación (sólo portafolio operativo)	97.0%	98.3%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00%; Promedio ponderado 9.23%	Del 8.00% al 13.00%; Promedio ponderado 9.54%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75%; Promedio ponderado 7.43%	Del 6.25% al 10.75%; Promedio ponderado 7.67%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

### Análisis de Sensibilidad en las propiedades de inversión

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

Valuación %	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (6,442,809)	(3.80) %
0.25% disminución	\$ 7,030,708	4.14 %



## 9. Inversiones a través del método de participación

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

- Un contrato de negocio en conjunto con Controladora y Parques American Industries, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“American”).
- Un contrato de negocio en conjunto con Avante Parques Industriales, S. A. de C. V. y Avante Naves Industriales, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“Avante”).
- Un contrato de negocio en conjunto con Monarch Member, LLC para la inversión a través del Fideicomiso F/6271 (anteriormente conocido como Fideicomiso F/3927) en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México. FIBRAPL consolidado tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se hayan cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre las inversiones, y se paga hasta el momento de liquidación del mismo (“Monarch”).

El 24 de enero de 2025, FIBRAPL consolidado aportó \$132.6 millones de pesos mexicanos (\$6.5 millones de dólares), y el 30 de septiembre de 2025, aportó \$99.1 millones de pesos mexicanos (\$5.4 millones de dólares) a Monarch para actividades de desarrollo.

El 3 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado recibió \$350.5 millones de pesos mexicanos (\$19.2 millones de dólares) de Avante como dividendos.

A continuación, se presenta un resumen condensado de la información financiera de los negocios en conjunto:

Estados de posición financiera en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025			
	American	Avante	Monarch	Total
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 83,676	\$ 159,006	\$ 139,893	\$ 382,575
Otros activos	53,288	9,874	290,553	353,715
	<b>136,964</b>	<b>168,880</b>	<b>430,446</b>	<b>736,290</b>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	\$ 808,325	\$ 2,944,260	\$ 6,126,263	\$ 9,878,848
Otros activos	-	-	1,504,418	1,504,418
	<b>808,325</b>	<b>2,944,260</b>	<b>7,630,681</b>	<b>11,383,266</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$ 945,289</b>	<b>\$ 3,113,140</b>	<b>\$ 8,061,127</b>	<b>\$ 12,119,556</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de la deuda	\$ 31,004	\$ 147,968	\$ 32,265	\$ 211,237
Otros pasivos	6,119	199,812	124,545	330,476
	<b>37,123</b>	<b>347,780</b>	<b>156,810</b>	<b>541,713</b>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	\$ 870,113	\$ 674,614	\$ 3,026,637	\$ 4,571,364
Otros pasivos	8,763	40,816	90,528	140,107
	<b>878,876</b>	<b>715,430</b>	<b>3,117,165</b>	<b>4,711,471</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 915,999</b>	<b>\$ 1,063,210</b>	<b>\$ 3,273,975</b>	<b>\$ 5,253,184</b>



Estados de posición financiera en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 44,987	\$ 5,070	\$ 236,830	\$ 286,887
Otros activos	66,786	25,782	251,554	344,122
	<b>111,773</b>	<b>30,852</b>	<b>488,384</b>	<b>631,009</b>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	\$ 1,906,637	\$ 1,724,300	\$ 8,044,130	\$ 11,675,067
Otros activos	-	-	5,705	5,705
	<b>1,906,637</b>	<b>1,724,300</b>	<b>8,049,835</b>	<b>11,680,772</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$ 2,018,410</b>	<b>\$ 1,755,152</b>	<b>\$ 8,538,219</b>	<b>\$ 12,311,781</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de la deuda	\$ 8,800	\$ 205	\$ 233,694	\$ 242,699
Otros pasivos	15,950	157,152	69,107	242,209
	<b>24,750</b>	<b>157,357</b>	<b>302,801</b>	<b>484,908</b>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	\$ 1,014,834	\$ 145,433	\$ 3,284,862	\$ 4,445,129
Otros pasivos	10,011	46,632	77,647	134,290
	<b>1,024,845</b>	<b>192,065</b>	<b>3,362,509</b>	<b>4,579,419</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 1,049,595</b>	<b>\$ 349,422</b>	<b>\$ 3,665,310</b>	<b>\$ 5,064,327</b>

Estados de resultados integrales en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025			
	American	Avante	Monarch	Total
<b>Ingresos:</b>	<b>\$ 121,621</b>	<b>\$ 140,944</b>	<b>\$ 293,099</b>	<b>\$ 555,664</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>				
Gastos de operación y otros ingresos y gastos, neto	\$ 35,842	\$ (1,612)	\$ (307,695)	\$ (273,465)
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión	(58,819)	(61,586)	242,792	122,387
<b>Total gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>	<b>(22,977)</b>	<b>(63,198)</b>	<b>(64,903)</b>	<b>(151,078)</b>
<b>Utilidad del período y otros resultados integrales</b>	<b>\$ 98,644</b>	<b>\$ 77,746</b>	<b>\$ 228,196</b>	<b>\$ 404,586</b>

Estados de resultados integrales en miles de pesos mexicanos	Por el período del 6 de agosto de 2024 al 31 de diciembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
<b>Ingresos:</b>	<b>\$ 53,678</b>	<b>\$ 60,822</b>	<b>\$ 192,873</b>	<b>\$ 307,373</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>				
Gastos de operación y otros ingresos y gastos, neto	\$ (15,711)	\$ (15,806)	\$ (99,043)	\$ (130,560)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	501,473	398,322	2,207,689	3,107,484
<b>Total gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>	<b>485,762</b>	<b>382,516</b>	<b>2,108,646</b>	<b>2,976,924</b>
<b>Utilidad del período y otros resultados integrales</b>	<b>\$ 539,440</b>	<b>\$ 443,338</b>	<b>\$ 2,301,519</b>	<b>\$ 3,284,297</b>



## 10. Información de las partes relacionadas

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

### a. Partes relacionadas

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

- i. Comisión por administración de activos:** La comisión anual se determina en función del portafolio operativo de FIBRAPL consolidado, de conformidad con las tarifas aplicables. A partir del 1 de enero de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, la comisión anual es equivalente al 0.70% del valor de avalúo vigente hasta \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses; 0.60% sobre el importe incremental por encima de \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses hasta \$7,500.0 millones de dólares estadounidenses; y el 0.50% sobre el importe incremental por encima de \$7,500.0 millones de dólares estadounidenses. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, la comisión anual se calculó al 0.75% del valor de avalúo vigente hasta \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses, y 0.60% sobre el importe incremental por encima de \$5,000.0 millones de dólares estadounidenses. Esta comisión se calcula de acuerdo con las políticas de valuación aprobadas por el Comité Técnico en cada Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más el costo de inversión de los activos que no hayan sido valuados, más el IVA correspondiente, pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con cualquier activo que haya sido poseído por menos de un trimestre completo.
- ii. Comisión por administración de propiedades:** Comisión igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, pagadera mensualmente.
- iii. Comisión por arrendamiento:** Comisión igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de arrendamiento respectivos; y (iii) 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los períodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada comisión por arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento correspondiente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.
- iv. Comisión por desarrollo:** Honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión de terreno o nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- v. Costo de mantenimiento:** Incluye los gastos de nómina de los empleados de mantenimiento más una tarifa del 1.5% incurrida en las propiedades de FIBRAPL consolidado a favor de Prologis.



- vi. **Comisión por incentivos:** Comisión anual equivalente al 10.0% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9.0%, pagadera anualmente en CBFIs, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeto a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el contrato de administración. La determinación de la comisión por incentivos está basada en un período de retorno acumulado. La determinación de la comisión por incentivos para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue del 5 de junio de 2024 al 4 de junio de 2025.

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

#### b. Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
Comisión por administración de propiedades	\$	33,995	\$	17,746
<b>Cuentas por pagar partes relacionadas</b>	<b>\$</b>	<b>33,995</b>	<b>\$</b>	<b>17,746</b>

#### c. Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de			
	2025		2024	
Comisión por administración de activos	\$	1,087,923	\$	864,066
Comisión por administración de propiedades	\$	325,352	\$	186,103
Comisión por arrendamiento	\$	49,408	\$	36,159
Comisión por desarrollo	\$	26,694	\$	13,815
Costo de mantenimiento	\$	13,046	\$	8,689
Comisión por incentivos (ver nota 12)	\$	-	\$	716,392



## 11. Deuda

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

en miles	Referencia	Fecha vencimiento (1)	Tipo	Valor de mercado al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2025			Al 31 de diciembre de 2024		
				Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Tasa estadounidense	Dólares	Pesos mexicanos	Tasa estadounidense	Dólares	Pesos mexicanos
Metropolitan Life Insurance Company	a.	Diciembre de 2026	Deuda hipotecaria garantizada	\$ 62,857	\$ 1,128,466	5.17%	\$ 62,588	\$ 1,123,630	5.18%	\$ 64,706	\$ 1,327,139
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1era sección	b.	Febrero de 2026	Deuda hipotecaria garantizada	-	-	-	-	-	4.67%	102,674	2,105,874
<b>Total garantizada</b>				<b>62,857</b>	<b>1,128,466</b>		<b>62,588</b>	<b>1,123,630</b>		<b>167,380</b>	<b>3,433,013</b>
Notas senior 2029		Julio de 2029	Crédito senior	501,750	9,007,817	4.96%	500,000	8,976,400	4.96%	500,000	10,255,150
Bono verde	c.	Noviembre de 2032	Crédito senior	353,520	6,346,674	4.12%	375,000	6,732,300	4.12%	375,000	7,691,363
Bono verde		Abril de 2031	Crédito senior	65,995	1,184,800	3.73%	70,000	1,256,696	3.73%	70,000	1,435,721
Colocación privada (2)	d.	Julio de 2039	Crédito senior	269,739	4,842,575	3.48%	300,000	5,385,840	3.48%	300,000	6,153,090
Notas senior 2035	e.	Noviembre de 2035	Crédito senior	502,115	9,014,370	5.50%	500,000	8,976,400	-	-	-
<b>Total crédito senior</b>				<b>1,693,119</b>	<b>30,396,236</b>		<b>1,745,000</b>	<b>31,327,636</b>		<b>1,245,000</b>	<b>25,535,324</b>
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	f.	Septiembre de 2026	Línea de crédito	-	-	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921
Citibank N. A.	g.	Mayo de 2028	Línea de crédito	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479
<b>Total línea de crédito</b>				<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>126,200</b>	<b>2,588,400</b>
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	h.	Mayo de 2026	Préstamo a largo plazo	125,000	2,244,100	1 mes SOFR (3.69%) + 125 bps	125,000	2,244,100	-	-	-
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	i.	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	250,000	4,488,200	3 meses SOFR (3.65%) + 140 bps	250,000	4,488,200	-	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	f.	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	-	-	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060
<b>Total préstamo a plazo</b>				<b>375,000</b>	<b>6,732,300</b>		<b>375,000</b>	<b>6,732,300</b>		<b>200,000</b>	<b>4,102,060</b>
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	j.	Diciembre de 2027	Pagaré	267,000	4,793,398	1 mes SOFR (3.69%) + 130 bps	267,000	4,793,398	-	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	k.	Noviembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	l.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	m.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	n.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	o.	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939	p.	Abril de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	100,000	2,051,030
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	q.	Marzo de 2025	Pagaré	-	-	-	-	-	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515
<b>Total pagarés</b>				<b>267,000</b>	<b>4,793,398</b>		<b>267,000</b>	<b>4,793,398</b>		<b>517,000</b>	<b>10,603,826</b>
<b>Total no garantizada</b>				<b>2,335,119</b>	<b>41,921,934</b>		<b>2,387,000</b>	<b>42,853,334</b>		<b>2,088,200</b>	<b>42,829,610</b>
<b>Total</b>				<b>2,397,976</b>	<b>43,050,400</b>		<b>2,449,588</b>	<b>43,976,964</b>		<b>2,255,580</b>	<b>46,262,623</b>
Intereses por pagar de la deuda							22,731	408,085		23,533	482,705
Prima (descuento), neta							(8,667)	(155,597)		(10,435)	(214,025)
Costo de financiamiento diferido							(16,484)	(295,961)		(5,304)	(108,787)
						<b>Total de deuda</b>	<b>2,447,168</b>	<b>43,933,491</b>		<b>2,263,374</b>	<b>46,422,516</b>
Menos: Porción circulante de la deuda							468,361	8,408,390		537,544	11,025,184
<b>Deuda a largo plazo</b>							<b>\$ 1,978,807</b>	<b>\$ 35,525,101</b>		<b>\$ 1,725,830</b>	<b>\$ 35,397,332</b>

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

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



---

Los préstamos señalados en la tabla anterior también incluyen las siguientes condiciones:

- a. Este préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por 14 propiedades valuadas en \$62.6 millones de dólares estadounidenses (\$1,123.6 millones de pesos mexicanos) al 31 de diciembre de 2024. Estas propiedades están ubicadas en los mercados de Guadalajara y Tijuana, y el prestamista tiene un derecho sobre sus ingresos por arrendamiento.
- b. Al 31 de diciembre de 2024, estos préstamos estaban garantizados por 17 propiedades valuadas en \$102.7 millones de dólares estadounidenses (\$2,106.4 millones de pesos mexicanos); dichas propiedades y sus flujos de efectivo están sujetos a un fideicomiso de garantía conforme a la legislación mexicana, en beneficio de los prestamistas. El 1 de diciembre de 2025, estos préstamos fueron pagados en su totalidad y se incurrió en una Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo de \$3.4 miles de dólares estadounidenses (\$62.2 miles de pesos mexicanos).
- c. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (los “Bonos”) son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL consolidado, y tienen vencimientos en pagos parciales como se detalla a continuación, con base en el tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025:
  - \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,244.1 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2028;
  - \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,244.1 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2030; y
  - \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,244.1 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2032.
- d. La colocación privada en Estados Unidos (“Notas del USPP”) tiene cinco tramos, utilizando el tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025 y consisten en:
  - \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,795.3 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie A del 3.19%, con vencimiento el 1 de julio de 2029;
  - \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,436.2 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie B del 3.49%, con vencimiento el 1 de julio de 2031;
  - \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,436.2 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie C del 3.64%, con vencimiento el 1 de julio de 2033;
  - \$25.0 millones de dólares estadounidenses (\$448.8 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie D del 3.79%, con vencimiento el 1 de julio de 2036; y
  - \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$269.3 millones de pesos mexicanos) de monto de capital agregado en Notas del USPP Serie E del 4.00%, con vencimiento el 1 de julio de 2039.



- 
- e. El 26 de noviembre de 2025, FIBRAPL consolidado emitió Notas por \$500.0 millones de dólares estadounidenses (\$9,215.4 millones de pesos mexicanos) con un vencimiento a 10 años. Las Notas son obligaciones directas, no garantizadas y no subordinadas de FIBRAPL y categoría pari passu con el resto de su deuda existente y futura no garantizada y no subordinada. Los intereses son pagaderos semestralmente el 26 de mayo y el 26 de noviembre de cada año, a partir del 26 de mayo de 2026. Las Notas se ofrecieron únicamente a compradores institucionales calificados bajo la Regla 144A y a inversores no estadounidenses bajo la Regulación S. Las Notas no han sido ni serán registradas conforme a la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933 ni en el Registro Nacional de Valores de México mantenido por la CNBV, y no pueden ofrecerse públicamente en Estados Unidos ni en México. Los ingresos netos de estas Notas fueron de \$494.8 millones de dólares estadounidenses (\$9,118.7 millones de pesos mexicanos).
- f. La línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, consta de dos tramos: (i) un crédito a plazo por \$200.0 millones de dólares estadounidenses y (ii) un crédito revolvente por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como líder organizador único y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Desempeño (“ICD”) relacionado con la certificación de edificios ecológicos, (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos básicos relacionados con la consecución del ICD, y (3) pago del principal al vencimiento. El 8 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado optó por reducir la línea de crédito y el compromiso respectivo a \$100.0 millones de dólares estadounidenses, a partir del 10 de octubre de 2024. Posteriormente, el 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado renegoció esta línea de crédito, incluyendo una opción para aumentar aún más el compromiso hasta \$350.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación del prestamista. Al 31 de diciembre de 2025 no tiene saldo insoluto y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era \$31.2 millones de dólares estadounidenses (\$639.9 millones de pesos mexicanos).
- g. El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado reestructuró su línea de crédito revolvente no garantizada, incrementando el compromiso total de \$400.0 millones de dólares estadounidenses a \$500.0 millones de dólares estadounidenses e incluye una opción para aumentar la Línea de Crédito hasta \$1,000.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación de los prestamistas. La línea de crédito tiene un margen de 125 puntos base sobre la tasa de referencia. Adicionalmente, la tasa de interés está sujeta a ajustes de  $\pm 2$  puntos base, vinculados al desempeño en indicadores clave (KPIs). La porción no dispuesta de la Línea de Crédito está sujeta a una comisión por compromiso de 25 puntos base. La Línea de Crédito vence el 29 de mayo de 2028 y contempla dos prórrogas de un año cada una, a opción del prestatario y sujetas al pago de una comisión por extensión. Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado no tiene saldo insoluto y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era de \$95.0 millones de dólares estadounidenses (1,948.5 millones de pesos mexicanos), pagado el 29 de mayo de 2025.
- h. El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de préstamo a plazo con un sindicato de trece bancos por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,820.0 millones de pesos mexicanos), con un plazo inicial de un año, prorrogable por hasta dos años adicionales. Este préstamo tiene un margen de 125 puntos base.
- i. El 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo contrato de préstamo a plazo con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto de \$250.0 millones de dólares estadounidenses (equivalentes a \$4,581.4 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 18 de septiembre de 2026 y con la opción de prorrogarlo por dos periodos adicionales de un año si se cumplen determinadas condiciones.



- 
- j. El 31 de julio de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo contrato de pagaré a corto plazo con BBVA México por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (equivalente a \$5,018.5 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025. El 15 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado ejerció la opción de renovar este pagaré, con vencimiento en diciembre de 2026. Posteriormente, el 17 de diciembre de 2025, BBVA México concedió a FIBRAPL consolidado el derecho a renovar automáticamente este pagaré por un período de hasta 12 meses a partir de la fecha de vencimiento actual.
  - k. El 29 de agosto de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré por \$67.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,313.4 millones de pesos mexicanos) con BBVA México, S. A. ("Pagaré BBVA Agosto 2024"). El 1 de agosto de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
  - l. El 20 de diciembre de 2024, el Pagaré BBVA fue renovado y prorrogado al 19 de septiembre de 2025. El 31 de julio de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
  - m. El 3 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,532.7 millones de pesos mexicanos). El 31 de julio de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
  - n. El 3 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,532.7 millones de pesos mexicanos). El 31 de julio de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
  - o. El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,927.7 millones de pesos mexicanos). El 29 de mayo de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
  - p. El 9 de octubre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,953.3 millones de pesos mexicanos) con vencimiento el 7 de enero de 2025. El 7 de enero de 2025, este pagaré fue renovado para vencer el 7 de abril de 2025. El 3 de abril de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.
  - q. El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL consolidado celebró un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses (\$963.9 millones de pesos mexicanos). El 19 de marzo de 2025, este pagaré fue pagado en su totalidad.



Transacciones en efectivo relacionadas con deuda:

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025					Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024				
	Principal	Gasto por intereses	Prima (descuento) de deuda, neta	Costo de financiamiento diferido	Total	Principal	Gasto por intereses	Prima (descuento) de deuda, neta	Costo de financiamiento diferido	Total
Saldo inicial	\$ 46,262,623	\$ 482,705	\$ (214,025)	\$ (108,787)	\$ 46,422,516	\$ 15,487,842	\$ 111,743	\$ 45,004	\$ (109,299)	\$ 15,535,290
<b>Transacciones en efectivo</b>										
Disposiciones de préstamos	29,770,384	-	-	-	29,770,384	13,997,571	-	-	-	13,997,571
Pagos de préstamos	(26,354,642)	-	-	-	(26,354,642)	(8,064,258)	-	-	-	(8,064,258)
Intereses pagados	-	(2,136,554)	-	-	(2,136,554)	-	(894,317)	-	(14,750)	(909,067)
<b>Total de transacciones en efectivo</b>	<b>3,415,742</b>	<b>(2,136,554)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,279,188</b>	<b>5,933,313</b>	<b>(894,317)</b>	<b>-</b>	<b>(14,750)</b>	<b>5,024,246</b>
<b>Transacciones no monetarias</b>										
Saldo adquirido de TERRA	-	-	-	-	-	20,775,785	-	-	-	20,775,785
Amortización	-	2,130,242	33,949	66,484	2,230,675	-	1,127,802	(16,254)	21,680	1,133,228
Revaluación y otros	(5,701,401)	(68,308)	24,479	(253,658)	(5,998,888)	4,065,683	137,477	(242,775)	(6,418)	3,953,967
<b>Total de transacciones no monetarias</b>	<b>(5,701,401)</b>	<b>2,061,934</b>	<b>58,428</b>	<b>(187,174)</b>	<b>(3,768,213)</b>	<b>24,841,468</b>	<b>1,265,279</b>	<b>(259,029)</b>	<b>15,262</b>	<b>25,862,980</b>
<b>Total de transacciones</b>	<b>\$ 43,976,964</b>	<b>\$ 408,085</b>	<b>\$ (155,597)</b>	<b>\$ (295,961)</b>	<b>\$ 43,933,491</b>	<b>\$ 46,262,623</b>	<b>\$ 482,705</b>	<b>\$ (214,025)</b>	<b>\$ (108,787)</b>	<b>\$ 46,422,516</b>

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

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

## 12. Capital

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL consolidado emitió 217,092,999 CBFIs en relación con la oferta pública de adquisición de TERRA y el 26 de noviembre de 2024, emitió 58,167,950 CBFIs en relación con la adquisición de participación adicional en TERRA. Ver nota 4.

### Reserva para recompra de CBFIs

FIBRAPL consolidado cuenta con una reserva para recompra de CBFIs por \$5.0 millones de pesos mexicanos (\$278.5 miles de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2025) en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Al 31 de diciembre de 2025, no se han recomprado CBFIs.



## Devolución de capital

La devolución de capital de FIBRAPL consolidado fue la siguiente:

en millones, excepto por CBFi

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025			
Fecha de aprobación	Fecha de pago del capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
24 de enero de 2025	7 de febrero de 2025	\$ 1,158.0	\$ 56.6	0.7212	0.0352
<b>Total Devolución de capital</b>		<b>\$ 1,158.0</b>	<b>\$ 56.6</b>		

en millones, excepto por CBFi

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024			
Fecha de aprobación	Fecha de pago del capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
21 de octubre de 2024	1 de noviembre de 2024	\$ 1,083.7	\$ 54.2	0.7051	0.0352
<b>Total Devolución de capital</b>		<b>\$ 1,083.7</b>	<b>\$ 54.2</b>		

## Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

en millones, excepto por CBFi

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

en millones, excepto por CBFi

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024					
Fecha de decreto	Fecha de pago de dividendos	En efectivo		En CBFis		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
17 de enero de 2024	1 de febrero de 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2.0428	\$ 0.1183
22 de febrero de 2024	6 de marzo de 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
17 de abril de 2024	2 de mayo de 2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
7 de agosto de 2024	20 de agosto de 2024	1,049.5	54.2	-	-	0.6828	0.0352
<b>Total Dividendos</b>		<b>\$ 2,665.4</b>	<b>\$ 149.3</b>	<b>\$ 1,955.8</b>	<b>\$ 113.5</b>		

## Oferta de derechos

El 6 de marzo de 2024, FIBRAPL consolidado emitió 120,000,000 de CBFis a \$70.0 pesos mexicanos por certificado mediante un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFis y (b) una oferta internacional concurrente de CBFis a compradores institucionales calificados, según se definen en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en operaciones exentas de registro conforme a la misma. En relación con esta oferta, el 7 de marzo de 2024, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para adquirir 18,000,000 de CBFis adicionales al mismo precio de oferta por CBFi. Los recursos obtenidos de la oferta de suscripción ascendieron a \$9,660.0 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión de \$0.3 millones de pesos mexicanos.



## Comisión por incentivos

El 4 de junio de 2024, FIBRAPL consolidado registró una comisión por incentivos de \$716.4 millones de pesos mexicanos. La comisión por incentivos fue aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores el 4 de septiembre de 2024 por 10.4 millones de CBFIs y los certificados fueron emitidos el 18 de diciembre de 2024.

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

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

## 13. Intereses minoritarios

Con la adquisición de TERRA, FIBRAPL consolidado registró una participación minoritaria por la propiedad de terceros. La siguiente tabla resume la información financiera de TERRA, antes de eliminaciones:

Estado consolidado de posición financiera en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
<b>Propiedad de TERRA por parte de terceros</b>		<b>0.18%</b>		<b>10.12%</b>
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	1,304,258	\$	1,207,530
Cuentas por cobrar		768,772		396,515
Impuesto al valor agregado		237,159		261,518
Pagos anticipados		41,164		21,272
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión		55,876,384		62,242,994
Inversiones a través del método de participación		3,433,186		3,623,727
Otros activos		13,192		1,312
<b>Total activo</b>	<b>\$</b>	<b>61,674,115</b>	<b>\$</b>	<b>67,754,868</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$	323,198	\$	435,695
Rentas diferidas		12,550		22,735
Porción circulante de la deuda		4,816,683		7,007,424
Pasivo a largo plazo:				
Deuda		13,455,379		15,589,327
Depósitos en garantía		426,739		484,647
<b>Total pasivo</b>	<b>\$</b>	<b>19,034,549</b>	<b>\$</b>	<b>23,539,828</b>
<b>Activos netos</b>	<b>\$</b>	<b>42,639,566</b>	<b>\$</b>	<b>44,215,040</b>
<b>Activos netos atribuibles a IM</b>	<b>\$</b>	<b>78,329</b>	<b>\$</b>	<b>4,474,562</b>



Estado consolidado de resultados integrales en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Por el período del 6 de agosto al 31 de diciembre de 2024
<b>Participación promedio ponderada de terceros en TERRA</b>	<b>8.73%</b>	<b>19.77%</b>
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos	\$ 4,732,048	\$ 1,972,537
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>		
Operación y otros gastos	(542,140)	(353,088)
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión	(674,271)	6,594,621
Comisión por administración de activos	(295,768)	(136,559)
Ingresos por intereses	6,616	11,639
Costos financieros	(1,125,388)	(494,084)
Pérdida cambiaria, neta	(15,058)	(2,926)
Otros gastos generales y administrativos, neto	137,424	1,476,914
<b>Utilidad del ejercicio y del período</b>	<b>\$ 2,223,463</b>	<b>\$ 9,069,054</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>		
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	\$ (1,961,630)	\$ 1,592,730
<b>Total de resultados integrales</b>	<b>\$ 261,833</b>	<b>\$ 10,661,784</b>
<b>Utilidad del ejercicio y del período atribuible a IM</b>	<b>\$ 143,287</b>	<b>\$ 146,175</b>
<b>Total resultados integrales atribuibles a IM</b>	<b>\$ (205,132)</b>	<b>\$ 448,956</b>

#### 14. Adquisición de intereses minoritarios

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL consolidado completó su segunda oferta pública de adquisición de TERRA. FIBRAPL consolidado intercambió 100,289,570 CBFIs de TERRA por 58,167,950 CBFIs de FIBRAPL consolidado a un factor de intercambio de 0.58x.

Durante marzo y abril de 2025, FIBRAPL consolidado llevó a cabo un programa de adquisición en el mercado abierto para aumentar su participación en TERRA, comprando un total de 1,017,427 CBFIs con un pago total de \$36.6 millones de pesos mexicanos (equivalentes a \$1.8 millones de dólares estadounidenses), a un precio promedio de \$36.4 pesos mexicanos (\$1.8 dólares estadounidenses) por CBFI.

El 14 de noviembre de 2025, FIBRAPL consolidado completó una tercera oferta pública de adquisición de TERRA. FIBRAPL consolidado adquirió un total de 77,093,907 CBFIs de TERRA a un precio de \$42.5 pesos mexicanos por CBFI (\$2.3 dólares estadounidenses por CBFI), con un pago total de \$3,276.5 millones de pesos mexicanos (\$179.2 millones de dólares estadounidenses), alcanzando el 99.82 % del total de CBFIs de TERRA en circulación. Los costos de transacción de la oferta pública de adquisición fueron de \$93.7 millones de pesos mexicanos (\$5.1 millones de dólares estadounidenses).

en miles de pesos mexicanos	IM adquirido (%)	Fecha de adquisición	Contraprestación pagada en CBFIs	Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	Incremento en los resultados acumulados
Valor neto de los activos adquiridos por IM (41,762,189 x 12.75%)	12.75	26 de noviembre de 2024	(3,611,648)	5,324,679	1,713,031
<b>Total adquisición de intereses minoritarios</b>	<b>12.75</b>		<b>(3,611,648)</b>	<b>5,324,679</b>	<b>1,713,031</b>

en miles de pesos mexicanos	IM adquirido (%)	Fecha de adquisición	Contraprestación pagada en efectivo	Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	Incremento en los resultados acumulados
Programa de compra de TERRA CBFIs	0.13	9 de abril de 2025	(36,594)	36,594	-
Valor neto de los activos adquiridos por IM (42,349,717 x 9.81%)	9.81	14 de noviembre de 2025	(3,276,491)	4,154,507	878,016
<b>Total adquisición de intereses minoritarios</b>	<b>9.94</b>		<b>(3,313,085)</b>	<b>4,191,101</b>	<b>878,016</b>



## 15. Utilidad por CBFi

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

### Utilidad básica y diluida por CBFi

montos en miles	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Utilidad del ejercicio atribuible a los tenedores de CBFis de FIBRAPL	\$ 11,117,280	\$ 23,835,615
Número promedio ponderado de CBFis (básico)	1,607,751	1,385,966
Utilidad básica y diluida por CBFi	\$ 6.91	\$ 17.20

### Número medio ponderado de CBFi ordinarios (básico)

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Número de CBFis al 1 de enero	1,605,627,494	1,155,323,953
Efecto de los CBFis emitidos, relacionados con transacciones de TERRA	-	93,507,678
Efecto de los CBFis emitidos, relacionados con oferta de derechos	-	112,737,705
Efecto de los CBFis emitidos, relacionados con dividendos	2,123,265	23,998,025
Efecto de los CBFis emitidos, relacionados con la comisión por incentivos	-	398,204
<b>Número medio ponderado de CBFis ordinarios (básico)</b>	<b>1,607,750,759</b>	<b>1,385,965,565</b>

## 16. Administración del riesgo financiero y del capital

### Riesgo de Liquidez

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el pasivo circulante de FIBRAPL consolidado excede al activo circulante en \$5,242.2 y \$8,025.0 millones de pesos mexicanos, respectivamente. La administración asegura, mediante la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatas. Para hacer frente a estos requerimientos de pago, FIBRAPL consolidado cuenta con una disponibilidad de \$600.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,771.7 millones de pesos mexicanos) y \$358.8 millones de dólares estadounidenses (\$7,359.1 millones de pesos mexicanos) de líneas de crédito aprobadas y no utilizadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo. Adicionalmente, el pagaré adeudado a BBVA México, con vencimiento en 2026 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,793.4 millones de pesos mexicanos), puede renovarse automáticamente hasta por 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar este pagaré fue otorgado el 17 de diciembre de 2025.

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



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

La siguiente tabla muestra los flujos de efectivo contractuales no descontados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los pasivos financieros clasificados según sus fechas de vencimiento. La tabla incluye principal, intereses devengados y los montos futuros de principal e intereses por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés vigentes al final de la fecha de reporte para calcular los intereses futuros por devengar.

en miles de pesos mexicanos	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Al 31 de diciembre de 2025</b>				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 547,313	\$ -	\$ -	547,313
Depósitos en garantía	-	-	932,145	932,145
Cuentas por pagar a partes relacionadas	33,995	-	-	33,995
Principal de la deuda	7,855,930	22,746,198	13,374,836	43,976,964
Intereses	2,029,977	5,626,713	2,281,083	9,937,773
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 852,997	\$ -	\$ -	852,997
Depósitos en garantía	-	-	980,619	980,619
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17,746	-	-	17,746
Principal de la deuda	10,647,257	27,513,797	8,101,569	46,262,623
Intereses	1,774,136	5,033,771	609,429	7,417,336

## Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

### Riesgo financiero

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

No se garantiza que los acuerdos de financiamiento o la capacidad de obtener financiamiento seguirán estando disponibles, o de estarlo, se ofrezcan en términos y condiciones aceptables.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de FIBRAPL consolidado también podría tener consecuencias adversas específicas en casos donde FIBRAPL consolidado haya obtenido préstamos basados en el valor de mercado de ciertos activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos podría resultar en que un prestamista requiera a FIBRAPL consolidado proporcionar una garantía colateral o el pago de ciertos préstamos.



## Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son altamente sensibles a diversos factores, tales como las políticas gubernamentales, fiscales, monetarias y tributarias, consideraciones económicas y políticas tanto nacionales como internacionales, y otros factores fuera del control de FIBRAPL consolidado. El riesgo de tasa de interés surge principalmente de los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable.

En el futuro, FIBRAPL consolidado podría celebrar acuerdos de crédito o incurrir en deudas con tasas de interés variables.

En la medida en que FIBRAPL consolidado utilice estas líneas de crédito o incurra en deuda con tasas variables, FIBRAPL consolidado estará expuesta al riesgo asociado con las variaciones del mercado en las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, FIBRAPL consolidado tiene un saldo pendiente de \$642.0 millones de dólares estadounidenses (\$11,525.7 millones de pesos mexicanos) y \$843.2 millones de dólares estadounidenses (\$17,294.3 millones de pesos mexicanos), respectivamente, de deuda con tasas de interés variables. Estos saldos representan el 26% y el 37%, respectivamente, de la deuda total para los años terminados al 2025 y 2024.

Durante 2025, FIBRAPL consolidado logró garantizar que el 74% de sus tasas de interés fueran fijas. FIBRAPL consolidado gestiona su exposición al riesgo de tipo de interés mediante una combinación de préstamos a tipo fijo y préstamos a tipo variable que se cubren con swaps de tasas de interés. Estos derivados se designan como coberturas de flujos de efectivo para mitigar la variabilidad de los flujos de efectivo derivada de las fluctuaciones de las tasas de interés del mercado. A 31 de diciembre de 2024, FIBRAPL consolidado no tenía swaps de tasas de interés.

### Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable no cubierta

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, FIBRAPL consolidado tiene un saldo pendiente de \$642.0 millones de dólares estadounidenses (\$11,525.7 millones de pesos mexicanos) y \$843.2 millones de dólares estadounidenses (\$17,294.3 millones de pesos mexicanos), respectivamente, de deuda con tasas de interés variable que pudiera aumentar o disminuir el gasto de interés anual.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, una variación de +/- 0.5% en las tasas de interés para la parte de tasa variable de la deuda total aumentaría o disminuiría el gasto de interés anual, respectivamente, de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos % Variación	Efecto de utilidad o pérdida	
	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
0.5% aumento	\$ 57,628	\$ 86,471
0.5% disminución	\$ (57,628)	\$ (86,471)

### Análisis de sensibilidad del crédito con tasa variable cubierta

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, FIBRAPL consolidado no tiene saldo pendiente de deuda con tasas de interés variable sin cobertura a través de la Línea de Crédito.

## Riesgo de moneda extranjera

El riesgo de moneda extranjera se atribuye a las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda en que FIBRAPL consolidado realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar y préstamos, y la moneda funcional de FIBRAPL consolidado, que es el dólar estadounidense. La mayoría de los ingresos y transacciones de deuda de FIBRAPL consolidado, incluyendo 78.5% y 76.8% de los ingresos bajo contratos de arrendamiento de FIBRAPL consolidado por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, y el 100% de los financiamientos de deuda al 31 de diciembre de 2025 y 2024.



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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 251,173	\$ 539,407
Cuentas por cobrar	59,364	36,650
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	661,302	90,033
	<b>971,839</b>	<b>666,090</b>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	34,235	253,971
Rentas diferidas	19,085	40,809
Depósitos en garantía	37,453	146,501
	<b>90,773</b>	<b>441,281</b>
<b>Exposición neta del estado de posición financiera consolidado</b>	<b>\$ 881,066</b>	<b>\$ 224,809</b>

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

Tipo de cambio	2025	2024
<b>Tipo de cambio al 31 de diciembre</b>	<b>\$ 17.9528\$</b>	<b>20.5103</b>
<b>Tipo de cambio promedio anual</b>	<b>\$ 19.2175\$</b>	<b>18.2136</b>

#### Análisis de sensibilidad de la moneda extranjera

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

en miles de pesos mexicanos	Ingresos		Capital	
	Fortalecimiento	Debilitamiento	Fortalecimiento	Debilitamiento
<b>31 de diciembre de 2025</b>				
Pesos mexicanos (10% de movimiento)	\$ (88,107)	\$ 88,107	\$ 88,107	\$ (88,107)
<b>31 de diciembre de 2024</b>				
Pesos mexicanos (10% de movimiento)	\$ (22,481)	\$ 22,481	\$ 22,481	\$ (22,481)

#### **Riesgo de crédito**

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

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



---

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

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

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

## Inflación

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todos los contratos de arrendamiento del portafolio tuvieron un incremento anual de renta. Además, la mayoría de los contratos de arrendamientos son contratos de arrendamiento triple "N", lo que puede reducir la exposición a los incrementos en los costos y gastos operativos derivados de la inflación, siempre que las propiedades permanezcan arrendadas y los clientes cumplan con sus obligaciones de asumir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el portafolio operativo estuvo arrendado en un 97.9% y 98.3%, respectivamente.

## 17. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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



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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2025				
	Valor en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros medidos a valor razonable</b>					
Activos disponibles para la venta	\$ 342,001	\$ -	\$ -	\$ 342,001	\$ 342,001
Propiedades de inversión	140,377,540	-	-	140,377,540	140,377,540
Otras propiedades de inversión	27,317,251	-	-	27,317,251	27,317,251
Opciones de tipo de cambio	54,185	-	54,185	-	54,185
	<b>\$ 168,090,977</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 54,185</b>	<b>\$ 168,036,792</b>	<b>\$ 168,090,977</b>
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,052,962	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	683,915	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	5,342	-	-	-	-
	<b>\$ 2,742,219</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 547,313	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depósitos en garantía	932,145	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	33,995	-	-	-	-
Deuda	43,933,491	-	43,050,400	-	43,050,400
	<b>\$ 45,446,944</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 43,050,400</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 43,050,400</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024				
	Valor en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros medidos a valor razonable</b>					
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
	<b>\$ 185,227,989</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 179,304</b>	<b>\$ 185,048,685</b>	<b>\$ 185,227,989</b>
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,283,274	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	500,218	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	8,321	-	-	-	-
	<b>\$ 2,791,813</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>					
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
	<b>\$ 48,273,878</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 43,794,285</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 43,794,285</b>

FIBRAPL consolidado reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período de reporte en el que ocurrió el cambio. No han habido transferencias entre los niveles de valor razonable durante el período.



## 18. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos por arrendamiento mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento con períodos mayores a un año, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, expresados en pesos mexicanos según el tipo de cambio, son los siguientes:

en miles de pesos mexicanos		2025		2024
<b>Ingresos por arrendamientos:</b>				
Menos de un año	\$	13,249,856	\$	14,537,838
Uno a dos años		11,446,869		12,109,972
Dos a tres años		9,830,114		9,842,405
Tres a cuatro años		7,886,732		7,819,302
Cuatro a cinco años		4,563,265		4,782,641
Más de cinco años		7,235,652		9,180,323
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>54,212,488</b>	<b>\$</b>	<b>58,272,481</b>

## 19. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos		Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024
Gastos por intereses	\$	2,110,641	\$	1,219,182
Comisión por no utilización en la línea de crédito		25,033		24,310
Amortización de costo financiero diferido		66,484		21,681
Amortización de prima, neta		33,949		5,500
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo		4,579		14,752
<b>Costos financieros</b>	<b>\$</b>	<b>2,240,686</b>	<b>\$</b>	<b>1,285,425</b>

## 20. Información financiera por segmentos

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



La siguiente información muestra la conciliación de Ingresos y Gastos por mercado para llegar al Ingreso Neto Operativo, incluyendo los diferentes conceptos para llegar al resultado.

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

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

(1) Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas principalmente en Chihuahua, Saltillo y San Luis Potosí. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ninguno de estos mercados individualmente exceden el 10% del valor total del portafolio de las Propiedades de inversión, ni el 10% del total del Ingreso, ni el 10% del Ingreso neto operativo.

Conciliación del Ingreso neto operativo a Utilidad del ejercicio:

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



		Al 31 de diciembre de 2025								
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>										
Terreno	\$	14,079,663	\$ 3,185,186	\$ 3,662,371	\$ 2,600,283	\$ 1,760,272	\$ 3,665,961	\$ -	\$ -	\$ 28,953,736
Edificios		53,153,681	12,049,920	14,376,602	10,129,688	7,050,066	14,663,847	-	-	111,423,804
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>67,233,344</b>	<b>\$ 15,235,106</b>	<b>\$ 18,038,973</b>	<b>\$ 12,729,971</b>	<b>\$ 8,810,338</b>	<b>\$ 18,329,808</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 140,377,540</b>
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 27,317,251</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 27,317,251</b>
<b>Número de propiedades</b>		<b>104</b>	<b>39</b>	<b>60</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>82</b>	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>516</b>
<b>Deuda</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 602,342</b>	<b>\$ 557,895</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 42,773,254</b>	<b>\$ 43,933,491</b>

		Al 31 de diciembre de 2024								
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>										
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
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>69,218,916</b>	<b>\$ 17,056,571</b>	<b>\$ 22,205,066</b>	<b>\$ 13,890,190</b>	<b>\$ 10,227,051</b>	<b>\$ 23,384,818</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 155,982,612</b>
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>72,877</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 28,993,196</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 29,066,073</b>
<b>Número de propiedades</b>		<b>106</b>	<b>40</b>	<b>62</b>	<b>36</b>	<b>33</b>	<b>81</b>	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>524</b>
<b>Deuda</b>	<b>\$</b>	<b>493,009</b>	<b>\$ 1,242,446</b>	<b>\$ 714,677</b>	<b>\$ 1,069,566</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 42,902,818</b>	<b>\$ 46,422,516</b>

## 21. Compromisos y contingencias

FIBRAPL consolidado no tiene compromisos ni contingencias significativos, adicionales a los descritos en la nota 11 "Deuda" y nota 1 "Resumen de la entidad informante" en relación con los servicios prestados por el Administrador al 31 de diciembre de 2025.

## 22. Eventos subsecuentes

El 14 de enero de 2026, FIBRAPL consolidado recibió el pago restante por la venta de las dos propiedades ubicadas en Ciudad Juárez por un monto total de \$19.6 millones de dólares estadounidenses (\$351.0 millones de pesos mexicanos).

El 14 de enero de 2026, FIBRAPL consolidado emitió Notas por \$500.0 millones de dólares estadounidenses (\$8,927.0 millones de pesos mexicanos) con un vencimiento a 12 años. Las Notas son obligaciones directas, no garantizadas y no subordinadas de FIBRAPL consolidado y categoría pari passu con el resto de su deuda existente y futura no garantizada y no subordinada. Los intereses se pagan semestralmente el 14 de enero y el 14 de julio de cada año, a partir del 14 de julio de 2026. Las Notas se ofrecieron únicamente a compradores institucionales calificados bajo la Regla 144A y a inversores no estadounidenses bajo la Regulación S. Las Notas no han sido ni serán registradas conforme a la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933 ni en el Registro Nacional de Valores de México mantenido por la CNBV, y no pueden ofrecerse públicamente en Estados Unidos ni en México. Los ingresos netos de estas Notas fueron de \$494.8 millones de dólares estadounidenses (\$8,834.2 millones de pesos mexicanos).

El 15 de enero de 2026, FIBRAPL consolidado pagó \$464.3 millones de dólares estadounidenses (\$8,271.7 millones de pesos mexicanos) de deuda de las Notas senior 2029.



---

El 3 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado declaró una distribución en efectivo a sus titulares de CBFi, por un monto de \$0.6462 pesos mexicanos por CBFi (\$0.0375 dólares estadounidenses por CBFi), por un total de \$1,060.3 millones de pesos mexicanos (\$61.5 millones de dólares estadounidenses) y una distribución en especie por 27,349,914 de CBFis, equivalentes a \$2,097.6 millones de pesos mexicanos (\$121.7 millones de dólares estadounidenses), considerando el precio promedio de los CBFi durante los últimos 60 días de negociación. La distribución se pagó el 16 de febrero de 2026 a los titulares de CBFi.

El 6 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado celebró un pagaré con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,740.7 millones de pesos mexicanos). El 6 de marzo de 2026, este pagaré fue pagado en su totalidad.

El 6 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado celebró un pagaré con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,740.7 millones de pesos mexicanos). El 6 de marzo de 2026, este pagaré fue pagado en su totalidad.

El 9 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado recibió un préstamo de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,729.9 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México. El 6 de marzo de 2026, el monto dispuesto bajo la línea de crédito fue pagado en su totalidad.

El 11 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado pagó el saldo pendiente restante de \$59.2 millones de dólares estadounidenses (\$1,020.9 millones de pesos mexicanos) de deuda de las Notas senior 2029.

El 16 de febrero de 2026, FIBRAPL consolidado declaró una distribución en efectivo a sus titulares de CBFi, por un monto de \$0.7566 pesos mexicanos por CBFi (\$0.0439 dólares estadounidenses por CBFi), por un total de \$1,262.1 millones de pesos mexicanos (\$73.2 millones de dólares estadounidenses), considerando el precio promedio de los CBFi durante los últimos 60 días de negociación. La distribución se pagó el 25 de febrero de 2026 a los titulares de CBFi.

El 4 de marzo de 2026, FIBRAPL consolidado recibió un préstamo de \$10.0 millones de dólares estadounidenses (\$177.2 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank, N. A.

## **23. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 6 de marzo de 2026, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

\* \* \* \* \*

