



Cuarto Trimestre 2025

FIBRA Prologis Resultados Financieros

Del Norte Ind Ctr II #4, Reynosa, México

Tabla de Contenido



Parque Industrial Finsa Iztapalapa, Ciudad de México, México

Estados Financieros
Intermedios Consolidados Condensados

Información Financiera
Suplementaria



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

**Estados financieros
intermedios consolidados
condensados al 31 de
diciembre de 2025 y 2024
y por los tres y doce
meses terminados en esas
fechas**



Tabla de contenido

Página

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

Reporte de ingresos del cuarto trimestre de 2025

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

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

Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2025

Carta de Héctor Ibarzábal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas:

El 2025 fue otro año excepcional para FIBRA Prologis, marcado por una sólida ejecución, avances estratégicos y resiliencia en un entorno de continua incertidumbre geopolítica y comercial.

Este fue nuestro primer año completo con Terrafina plenamente integrada en nuestros resultados, y logramos un desempeño sobresaliente en todo el portafolio. Mantuvimos altos niveles de ocupación, alcanzamos un crecimiento de rentas por encima del mercado y fortalecimos aún más el posicionamiento de largo plazo de nuestra plataforma mediante adquisiciones estratégicas y financiamientos ejecutados con éxito. Estos logros reflejan la confianza de nuestros clientes, la disciplina y dedicación de nuestro equipo, y la importancia estratégica duradera del papel de México en las cadenas de suministro de América del Norte.

Condiciones de Mercado y Perspectivas

La actividad de arrendamiento totalizó 11.4 millones de pies cuadrados en 2025, con un plazo promedio de 65.6 meses. Las renovaciones representaron el 85% del volumen total de arrendamiento. La ocupación alcanzó el 97%, y la renta neta efectiva en renovaciones aumento 59% en el año. El NOI en efectivo sobre las mismas propiedades creció 6.4%, impulsado por el incremento de rentas en renovaciones y los aumentos contractuales anuales.

La vacancia en nuestros mercados aumentó 80 puntos base respecto al trimestre anterior, ubicándose en 6.1%. El desempeño continúa siendo diferenciado: los mercados orientados al consumo, como Ciudad de México y Guadalajara, se mantienen cerca de 3% de vacancia, mientras que los mercados manufactureros se han ajustado a un rango de 6% a 8%.

La absorción neta anual fue de 32.5 millones de pies cuadrados en 2025, por debajo de nuestra proyección de 40 millones, debido a una menor demanda manufacturera. Hacia adelante, esperamos que la vacancia en nuestros mercados se estabilice entre 6% y 6.5% en los próximos trimestres, respaldada por una disminución del 47% en el inventario en desarrollo desde su punto máximo y por una continua disciplina en la oferta. Para 2026, proyectamos una absorción neta de aproximadamente 28 millones de pies cuadrados.

Durante el año, invertimos US\$67 millones en adquisiciones estratégicas provenientes de Prologis, Inc., y en el cuarto trimestre incrementamos nuestra participación en Terrafina a 99.8%. Asimismo, realizamos nuestra primera emisión internacional de bonos por US\$500 millones a una tasa de 5.5% para refinanciar deuda de corto plazo. Esta operación mejora nuestro perfil de vencimientos y nos brinda mayor flexibilidad financiera para aprovechar oportunidades futuras.

Sustentabilidad y Creación de Valor a Largo Plazo

El avance de nuestras iniciativas de sustentabilidad y responsabilidad social continúa siendo un pilar central de nuestra estrategia de largo plazo. Durante el último año, logramos avances significativos en nuestras prioridades ambientales y sociales, reflejo de una sólida ejecución y del compromiso en toda la compañía.

Hoy, el 99% de nuestros edificios cuenta con certificación verde y la iluminación LED ha sido instalada en el 88% del portafolio, lo que nos acerca significativamente a nuestra meta de alcanzar el 100% en ambas áreas.



Asimismo, estamos finalizando los pasos restantes para completar la cobertura e incorporando el portafolio de Terrafina a nuestra hoja de ruta de sustentabilidad y a nuestras metas futuras.

Vemos nuestro progreso no como un punto final, sino como una base para continuar mejorando a medida que ampliamos el alcance y la ambición de nuestras iniciativas de sustentabilidad y responsabilidad social.

Posicionados para el Futuro

También anunciamos una transición planificada de liderazgo. Dejaré el cargo de Director General a más tardar el 30 de junio de 2026, y Jorge Girault, actualmente Director de Finanzas de FIBRA Prologis, asumirá el puesto. Estamos comprometidos a garantizar una transición ordenada, y tengo plena confianza en que Jorge liderará la compañía con excelencia, integridad y continuidad en nuestra estrategia de largo plazo.

Al reflexionar sobre el año y prepararme para esta transición, lo hago con gran confianza en el futuro de FIBRA Prologis. Nuestra estrategia es clara, nuestro balance es sólido y nuestro portafolio está bien posicionado para navegar la volatilidad de corto plazo mientras capitaliza oportunidades de crecimiento de largo plazo. Sobre todo, mantenemos un firme compromiso con nuestros accionistas y con operar con la prudencia, disciplina e integridad que definen a nuestra compañía.

Agradezco profundamente a nuestro equipo, a nuestros clientes y a nuestros inversionistas por su confianza y apoyo continuo. Confío en que FIBRA Prologis seguirá construyendo sobre esta sólida base en los años por venir.

Atentamente,
Héctor Ibarzábal

Director General
FIBRA Prologis

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 518 propiedades de inversión, sumando 87.4 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 350 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.9 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 168 edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados. En las propiedades que están en nuestros seis mercados estratégicos, fueron arrendadas a 350 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

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

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

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

Portafolio Operativo	2025	2024	4T 2025	4T 2024	Notas 4T 2025
Ocupación al final del periodo	97.0%	98.3%	97.0%	98.3%	Cinco mercados por encima del 96%.
Contratos de Arrendamiento Empezados	11.4 MPC	4.3 MPC	2.2 MPC	1.0 MPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México, Juarez y Guadalajara.
Retención de Clientes	82.6%	71.6%	71.1%	84.5%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	59.1%	55.4%	64.8%	61.0%	Liderado por Ciudad de México, Monterrey y Reynosa.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	6.4%	8.4%	9.4%	3.8%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales

En millones de dólares estadounidenses	2025	2024	4T 2025	4T 2024	Notas 4T 2025
Adquisiciones					
Costo de Adquisición ABR (miles PC)	US\$67.2	US\$284.5	US\$67.2	US\$64.6	Adquisición de 0.5 MPC en Juarez, Monterrey y Toluca de nuestro sponsor.
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	0.5 MPC	2.3 MPC	0.5 MPC	0.4 MPC	
	7.2%	6.1%	7.2%	6.0%	
Ventas					
Precio de Venta ABR (miles PC)	US\$8.7				
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	0.1 MPC				
	5.6%				

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

Perspectiva Operacional

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

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

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

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, Inc. ("Prologis"), nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 3.4 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 38.7 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

Exposición de divisas

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

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 2.1 mil millones (US\$115.0 millones) al 31 de diciembre de 2025, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 24.2 mil millones (US\$1.4 mil millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

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

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de diciembre de 2025 es 25.1 por ciento y 3.9 veces, respectivamente.

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

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

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

Introducción

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

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

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

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

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

Alejandro Ruiz



C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 13 de febrero de 2026

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

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

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por Utilidad por CBI	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
		2025	2024	2025	2024
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos	13	\$ 2,795,569	\$ 2,749,324	\$ 11,341,342	\$ 7,544,994
Recuperación de gastos por arrendamientos	13	218,384	237,013	944,892	706,475
Otros ingresos por arrendamientos	13	34,310	77,741	173,276	180,758
		3,048,263	3,064,078	12,459,510	8,432,227
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento	13	(244,544)	(217,871)	(766,316)	(604,618)
Servicios públicos	13	(23,295)	(24,950)	(69,940)	(86,711)
Comisión por administración de propiedad	6 & 13	(75,584)	(51,693)	(325,352)	(186,103)
Impuesto predial	13	(66,139)	(60,345)	(285,673)	(174,772)
Gastos de operación no recuperables	13	(69,217)	(127,141)	(168,971)	(226,911)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	5 & 13	1,503,731	3,183,692	3,744,302	18,164,628
Comisión por administración de activos	6	(263,863)	(289,978)	(1,087,923)	(864,066)
Comisión por incentivos	6	-	-	-	(716,392)
Honorarios profesionales		(70,836)	(119,047)	(195,988)	(228,452)
Ingreso por intereses		15,305	22,028	61,885	338,830
Costos financieros	10	(579,242)	(562,404)	(2,240,686)	(1,285,425)
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio		(6,564)	39,773	(118,586)	126,035
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio		(8,977)	(11,458)	(35,712)	(37,531)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		31,254	281,006	80,865	(114,449)
Otros gastos generales y administrativos, netos		11,613	(86,655)	6,859	(196,649)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación		172,140	1,079,412	202,293	1,642,149
		325,782	3,054,369	(1,198,943)	15,549,563
Utilidad del período		\$ 3,374,045	\$ 6,118,447	\$ 11,260,567	\$ 23,981,790
Otra (pérdida) utilidad integral:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(2,376,008)	17,291,762	(18,237,968)	19,587,802
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>					
Utilidad no realizada de opciones en tipos de cambio		218	282	917	913
Otra (pérdida) utilidad integral		(2,375,790)	17,292,044	(18,237,051)	19,588,715
Utilidad integral total del período		\$ 998,255	\$ 23,410,491	\$ (6,976,484)	\$ 43,570,505
Utilidad del período atribuible a:					
Los tenedores de CBFI de FIBRAPL consolidado		3,371,157	6,040,807	11,117,280	23,835,615
Intereses minoritarios		2,888	77,640	143,287	146,175
		\$ 3,374,045	\$ 6,118,447	\$ 11,260,567	\$ 23,981,790
Utilidad integral total del período atribuible a:					
Los tenedores de CBFI de FIBRAPL consolidado		987,145	23,162,263	(6,771,352)	43,121,549
Intereses minoritarios		11,110	248,228	(205,132)	448,956
Utilidad integral total del período		\$ 998,255	\$ 23,410,491	\$ (6,976,484)	\$ 43,570,505
Utilidad por CBI	11	\$ 2.09	\$ 3.87	\$ 6.91	\$ 17.20

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

Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable

Por los doce meses 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
Saldos al 1 de enero de 2024		1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Devolución de capital	8	-	(1,083,701)	-	-	(1,083,701)	-	(1,083,701)
Dividendos	8	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	(2,665,445)	-	(2,665,445)
CBFIs emitidos	8	148,410,178	10,109,332	-	-	10,109,332	-	10,109,332
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	9	58,167,950	3,611,648	-	1,713,031	5,324,679	(5,324,679)	-
Intereses minoritarios en la adquisición de subsidiaria		217,092,999	13,694,227	-	-	13,694,227	9,350,285	23,044,512
Utilidad integral total del período:								
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 período		-	-	-	23,835,615	23,835,615	146,175	23,981,790
Utilidad integral total del período		-	-	19,285,934	23,835,615	43,121,549	448,956	43,570,505
Saldos al 31 de diciembre de 2024		1,605,627,494	\$ 67,172,474	\$ 15,603,876	\$ 57,199,311	\$ 139,975,661	\$ 4,474,562	\$ 144,450,223
Saldos al 1 de enero de 2025		1,605,627,494	\$ 67,172,474	\$ 15,603,876	\$ 57,199,311	\$ 139,975,661	\$ 4,474,562	\$ 144,450,223
Devolución de capital	8	-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Dividendos	8	35,226,902	2,587,893	-	(5,996,688)	(3,408,795)	-	(3,408,795)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	9	-	(93,693)	-	878,016	784,323	(4,191,101)	(3,406,778)
Utilidad integral total del período:								
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 período		-	-	-	11,117,280	11,117,280	143,287	11,260,567
Utilidad integral total del período		-	-	(17,888,632)	11,117,280	(6,771,352)	(205,132)	(6,976,484)
Saldos al 31 de diciembre de 2025		1,640,854,396	\$ 68,508,671	\$ (2,284,756)	\$ 63,197,919	\$ 129,421,834	\$ 78,329	\$ 129,500,163

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

Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Nota	Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
		2025	2024
Actividades de operación:			
Utilidad del período		\$ 11,260,567	\$ 23,981,790
Ajustes por:			
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	5 & 13	(3,744,302)	(18,164,628)
Reserva para cuentas incobrables		56,737	6,690
Costos financieros	10	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	6 & 8	-	716,392
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(246,079)	(378,523)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		306,562	(282,099)
Pagos anticipados		(35,403)	(20,408)
Otros activos		6,714	(20,326)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		(202,219)	650,874
Cuentas por pagar a partes relacionadas		18,473	(1,538)
Depósitos en garantía		73,804	521,249
Rentas diferidas		(10,808)	14,706
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación		9,075,849	6,301,487
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	5	(1,221,933)	(5,454,474)
Ingresos por la enajenación de propiedades de inversión	5	175,243	-
Pago anticipado por la enajenación de activos disponibles para la venta		2,889	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	5	(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		-	(11,279,567)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(2,007,138)	(17,454,863)
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	7	29,770,384	13,997,571
Pago de préstamos	7	(26,354,642)	(8,064,258)
Intereses pagados	7	(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	8	(3,406,306)	(2,665,445)
Dividendos en costos de emisión de CBFIs		(2,489)	-
Devolución de capital	8	(1,158,003)	(1,083,701)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	1	(3,313,085)	-
Costos por adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control		(93,693)	-
Ingresos provenientes de la oferta de derechos	8	-	9,660,000
Costos de emisión de la oferta de derechos	8	-	(267,059)
Flujos netos de efectivo (utilizados) obtenidos en actividades de financiamiento		(6,717,210)	10,668,041
Incremento (decremento) en efectivo y equivalentes de efectivo, neto		351,501	(485,335)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo		(581,813)	(554,206)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		2,283,274	3,322,815
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	\$ 2,052,962	\$ 2,283,274
Transacciones que no requirieron recursos:			
Dividendos en CBFIs	8	\$ 2,590,382	\$ 1,955,832
CBFIs emitidos relacionados con la adquisición de TERRA		-	13,694,227
CBFIs emitidos, relacionados con la segunda oferta pública de la adquisición de TERRA		-	3,611,648
CBFIs emitidos relacionados con la cuota por incentivo		-	716,392
Total de transacciones que no requirieron recursos		\$ 2,590,382	\$ 19,978,099

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y por los tres y doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFIs")

1. Resumen de la entidad informante

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

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

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

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

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

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

Los resultados financieros correspondientes al período de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025, incluyen la consolidación de TERRA, mientras que las cifras comparativas correspondientes al período de tres y doce meses terminados el 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.

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

2. Bases de presentación

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

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

3. Resumen de políticas contables materiales

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

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

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 ("MPM", por sus siglas en inglés) deberán revelarse en una nota única a los estados financieros.
- Se proporciona guía mejorada sobre cómo agrupar la información dentro de los estados financieros.

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

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

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

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

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

5. Propiedades de inversión y Otras propiedades de inversión

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

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

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

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

(2) Las adquisiciones de Propiedades de inversión, por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, excluyendo la adquisición de TERRA, fueron como sigue:

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

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

- (3) Las disposiciones durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 fueron las siguientes:

en millones, excepto por Pies cuadrados área arrendable	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Precio de venta de activos	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:					
Querétaro Industrial Center 11	11 mar 2025	Otros mercados	53,563	\$ 99.4	\$ 4.9
San Luis Potosí 5	24 mar 2025	Otros mercados	74,357	75.5	3.8
Disposiciones:			127.920	\$ 174.9	\$ 8.7

- (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. Ver nota 15.
- (5) Incluye la reducción del valor de una propiedad de inversión ubicada en Apodaca, Nuevo León, dañada por un incendio.
- (6) Incluye la adquisición de activos inmobiliarios no estratégicos en los que FIBRAPL consolidado no tiene intención de operar a largo plazo.

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

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Tasa de ocupación (solo 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 clave y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

6. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

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

Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión por administración de activos	\$ 263,863	\$ 289,978	\$ 1,087,923	\$ 864,066
Honorarios por administración de propiedades	\$ 75,584	\$ 51,693	\$ 325,352	\$ 186,103
Comisiones por arrendamiento	\$ 18,615	\$ 8,931	\$ 49,408	\$ 36,159
Comisión por desarrollo	\$ 16,736	\$ 1,626	\$ 26,694	\$ 13,815
Cuota por mantenimiento	\$ 4,154	\$ 1,874	\$ 13,046	\$ 8,689
Cuota por incentivo (ver nota 8)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 716,392

Inversiones contabilizadas a través del método de participación

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

7. Deuda

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

en miles	Fecha de vencimiento ⁽¹⁾	Tipo	Al 31 de diciembre de 2025			Al 31 de diciembre de 2024		
			Tasa estadounidense	Dólares	Pesos	Tasa estadounidense	Dólares	Pesos
				estadounidenses	mexicanos		estadounidenses	mexicanos
Metropolitan Life Insurance Company ⁽²⁾	Diciembre de 2026	Deuda hipotecaria garantizada	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 y 2da sección ⁽³⁾	Febrero de 2026	Deuda hipotecaria garantizada	-	-	-	4.67%	102,674	2,105,874
Total garantizada				62,588	1,123,630		167,380	3,433,013
Notas senior 2029	Julio de 2029	Crédito senior	4.96%	500,000	8,976,400	4.96%	500,000	10,255,150
Bono verde	Noviembre de 2032	Crédito senior	4.12%	375,000	6,732,300	4.12%	375,000	7,691,363
Bono verde	Abril de 2031	Crédito senior	3.73%	70,000	1,256,696	3.73%	70,000	1,435,721
Colocación privada ⁽²⁾	Julio de 2039	Crédito senior	3.48%	300,000	5,385,840	3.48%	300,000	6,153,090
Notas senior 2035	Noviembre de 2035	Crédito senior	5.50%	500,000	8,976,400	-	-	-
Total crédito senior			-	1,745,000	31,327,636		1,245,000	25,535,324
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ⁽⁴⁾	Septiembre de 2026	Línea de crédito	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921
Citibank N. A. ⁽⁵⁾	Mayo de 2028	Línea de crédito	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479
Total línea de crédito				-	-		126,200	2,588,400
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Mayo de 2026	Préstamo a largo plazo	1 mes SOFR (3.69%) + 125 bps	125,000	2,244,100	-	-	-
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	3 meses SOFR (3.65%) + 140 bps	250,000	4,488,200	-	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ⁽⁴⁾	Septiembre de 2026	Préstamo a largo plazo	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060
Total préstamo a largo plazo				375,000	6,732,300		200,000	4,102,060
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Diciembre de 2027	Pagaré	1 mes SOFR (3.69%) + 130 bps	267,000	4,793,398	-	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ⁽⁶⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁸⁾	Septiembre de 2025	Pagaré	-	-	-	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939 ⁽⁹⁾	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 ⁽⁹⁾	Marzo de 2025	Pagaré	-	-	-	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515
Total pagarés				267,000	4,793,398		517,000	10,603,826
Total no garantizada				2,387,000	42,853,334		2,088,200	42,829,610
			Total	2,449,588	43,976,964		2,255,580	46,262,623
Intereses por pagar de la deuda				22,731	408,085		23,533	482,705
Prima (descuento), neta				(8,667)	(155,597)		(10,435)	(214,025)
Costo de financiamiento diferido				(16,484)	(295,961)		(5,304)	(108,787)
			Total de deuda	2,447,168	43,933,491		2,263,374	46,422,516
Menos: Porción circulante de la deuda				468,361	8,408,390		537,544	11,025,184
Deuda a largo plazo				\$ 1,978,807	\$ 35,525,101		\$ 1,725,830	\$ 35,397,332

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

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

⁽³⁾ Estas deudas hipotecarias garantizadas fueron totalmente pagadas el 1 de diciembre de 2025.

⁽⁴⁾ Este préstamo a plazo y este saldo pendiente fueron totalmente pagados el 18 de septiembre de 2025.

⁽⁵⁾ Esta línea de crédito fue pagada el 29 de mayo de 2025.

⁽⁶⁾ Este pagaré fue totalmente pagado el 1 de agosto de 2025.

⁽⁷⁾ Estos pagarés fueron totalmente pagados el 31 de julio de 2025.

⁽⁸⁾ Este pagaré fue totalmente pagado el 29 de mayo de 2025.

⁽⁹⁾ Estos pagarés fueron totalmente pagados al vencimiento.

El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de crédito a plazo con un sindicato de trece bancos por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,820.0 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.

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

El 31 de julio de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un 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 fecha de vencimiento en diciembre de 2026. Posteriormente, el 17 de diciembre de 2025, BBVA México otorgó a FIBRAPL consolidado el derecho a renovar automáticamente este pagaré por un período de hasta 12 meses a partir de la fecha de vencimiento actual.

El 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de préstamo a plazo con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto de \$250.0 millones de dólares estadounidenses (equivalentes a \$4,581.4 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 18 de septiembre de 2026 y con la opción de prorrogarlo por dos períodos adicionales de un año si se cumplen determinadas condiciones.

El 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado renegoció su línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, la cual incluye opción para incrementar dicha línea de crédito hasta por \$350.0 millones de dólares estadounidenses, sujeta a la aprobación del acreedor. Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado no tiene saldo insoluto.

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 estos bonos fueron de \$494.8 millones de dólares estadounidenses (\$9,118.7 millones de pesos mexicanos).

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

8. Capital

Reserva para recompra de CBFI

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

Devolución de capital

La devolución de capital de FIBRAPL consolidado fue la siguiente:

en millones, excepto por CBFI

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025					
Fecha de aprobación	Fecha de pago de la devolución de capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
24 de enero de 2025	7 de febrero de 2025	\$ 1,158.0	\$ 56.6	0.7212	0.0352
Total de Devolución de capital		\$ 1,158.0	\$ 56.6		

en millones, excepto por CBFI

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024					
Fecha de aprobación	Fecha de pago de la devolución de capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
21 de octubre de 2024	1 de noviembre de 2024	\$ 1,083.7	\$ 54.2	0.7051	0.0352
Total de Devolución de capital		\$ 1,083.7	\$ 54.2		

Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

en millones, excepto por CBFI

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

en millones, excepto por CBFI

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024							
Fecha de decreto	Fecha de pago de Dividendos	En efectivo		En CBFI		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
Total de Dividendos		\$ 2,665.4	\$ 149.3	\$ 1,955.8	\$ 113.5		

Oferta de derechos

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

Cuota de incentivo anual

El 4 de junio de 2024, FIBRAPL consolidado 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.

9. Adquisición de intereses minoritarios

El 26 de noviembre de 2024, FIBRAPL consolidado completó su segunda oferta pública de adquisición de TERRA. FIBRAPL consolidado intercambié 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 U. S. 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 un monto total de \$3,276.5 millones de pesos mexicanos (\$179.2 millones de dólares estadounidenses), alcanzando el 99.82% del total de CBFIs de TERRA en circulación. Los costos de transacción de la oferta pública de adquisición fueron de \$93.7 millones de pesos mexicanos (\$5.1 millones de dólares estadounidenses).

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

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

10. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024	2025	2024
Gastos por intereses	\$ 526,822	\$ 526,338	\$ 2,110,641	\$ 1,219,182
Comisión por no utilización en la línea de crédito	6,894	6,034	25,033	24,310
Amortización de costo financiero diferido	36,807	5,991	66,484	21,681
Amortización de prima, neta	8,086	9,289	33,949	5,500
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	633	14,752	4,579	14,752
Costos financieros	\$ 579,242	\$ 562,404	\$ 2,240,686	\$ 1,285,425

11. Utilidad por CBFI

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

Utilidad básica y diluida por CBFI

montos en miles	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024	2025	2024
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRAPL consolidado	\$ 3,371,157	\$ 6,040,807	\$ 11,117,280	\$ 23,835,615
Número promedio ponderado de CBFI (básico)	1,613,961	1,561,237	1,607,751	1,385,966
Utilidad básica y diluida por CBFI	\$ 2.09	\$ 3.87	\$ 6.91	\$ 17.20

Número medio ponderado de CBFI ordinarios (básico)

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

12. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2024				
	Valor en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 155,982,612	\$ -	\$ -	\$ 155,982,612	\$ 155,982,612
Otras propiedades de inversión	29,066,073	-	-	29,066,073	29,066,073
Opciones de tipo de cambio	179,304	-	179,304	-	179,304
	\$ 185,227,989	\$ -	\$ 179,304	\$ 185,048,685	\$ 185,227,989
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,283,274	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	500,218	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	8,321	-	-	-	-
	\$ 2,791,813	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 852,997	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depósitos en garantía	980,619	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17,746	-	-	-	-
Deuda	46,422,516	-	43,794,285	-	43,794,285
	\$ 48,273,878	\$ -	\$ 43,794,285	\$ -	\$ 43,794,285

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

Riesgos de liquidez

Al 31 de diciembre de 2025, los pasivos circulantes de FIBRAPL consolidado excedían los activos circulantes en \$5,242.2 millones de pesos mexicanos. La administración asegura, a través de la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatas. FIBRAPL consolidado cuenta con líneas de crédito disponibles no utilizadas por \$600.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,771.7 millones de pesos mexicanos), así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo. Adicionalmente, el pagaré adeudado a BBVA México, con vencimiento en 2026 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,793.4 millones de pesos mexicanos), puede renovarse automáticamente por hasta 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar este pagaré fue otorgado el 17 de diciembre de 2025.

13. Información financiera por segmentos

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

Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados ⁽¹⁾	Total
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	\$ 889,372	\$ 258,654	\$ 292,920	\$ 230,127	\$ 172,387	\$ 363,822	\$ 588,287	\$ 2,795,569
Recuperación de gastos por arrendamientos	87,604	27,703	27,614	17,913	17,880	25,470	14,200	218,384
Otros ingresos por arrendamientos	14,850	(3,551)	4,569	6,057	4,284	8,272	(171)	34,310
	991,826	282,806	325,103	254,097	194,551	397,564	602,316	3,048,263
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(97,513)	(26,455)	(22,311)	(26,585)	(12,640)	(25,560)	(33,480)	(244,544)
Servicios públicos	(6,172)	(9,972)	(1,162)	(1,618)	(1,097)	(2,044)	(1,230)	(23,295)
Comisión por administración de propiedad	(25,642)	(8,334)	(8,370)	(5,485)	(5,802)	(9,636)	(12,315)	(75,584)
Impuesto predial	(20,910)	(1,964)	(6,967)	(2,748)	(4,564)	(11,697)	(17,289)	(66,139)
Gastos de operación no recuperables	(17,680)	1,895	(5,011)	10,822	(10,104)	(17,695)	(31,444)	(69,217)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 823,909	\$ 237,976	\$ 281,282	\$ 228,483	\$ 160,344	\$ 330,932	\$ 506,558	\$ 2,569,484

Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados ⁽¹⁾	Total
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	\$ 840,142	\$ 248,870	\$ 296,352	\$ 204,868	\$ 171,681	\$ 352,755	\$ 634,656	\$ 2,749,324
Recuperación de gastos por arrendamientos	95,578	28,275	22,191	9,903	12,660	29,710	38,696	237,013
Otros ingresos por arrendamientos	14,651	9,109	7,069	5,230	15,272	24,423	1,987	77,741
	950,371	286,254	325,612	220,001	199,613	406,888	675,339	3,064,078
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(79,366)	(14,068)	(19,478)	(18,084)	(12,726)	(21,758)	(52,391)	(217,871)
Servicios públicos	247	(791)	(8,552)	205	(451)	(12,056)	(3,552)	(24,950)
Comisión por administración de propiedad	(21,337)	(7,171)	(7,319)	(4,662)	(5,352)	(6,700)	848	(51,693)
Impuesto predial	(20,156)	(1,434)	(4,481)	(2,148)	(5,258)	(12,619)	(14,249)	(60,345)
Gastos de operación no recuperables	(25,978)	(3,681)	(3,760)	(8,466)	(14,495)	(1,677)	(69,084)	(127,141)
Ingreso neto operativo, por segmento	\$ 803,781	\$ 259,109	\$ 282,022	\$ 186,846	\$ 161,331	\$ 352,078	\$ 536,911	\$ 2,582,078

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		
en miles de pesos mexicanos	2025	2024
Ingreso neto operativo	\$ 2,569,484	\$ 2,582,078
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	1,503,731	3,183,692
Comisión por administración de activos	(263,863)	(289,978)
Comisión por incentivos	-	-
Honorarios profesionales	(70,836)	(119,047)
Ingreso por intereses	15,305	22,028
Costos financieros	(579,242)	(562,404)
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio	(6,564)	39,773
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(8,977)	(11,458)
Utilidad cambiaria, neta	31,254	281,006
Otros gastos generales y administrativos	11,613	(86,655)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación	172,140	1,079,412
Utilidad del período	\$ 3,374,045	\$ 6,118,447

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

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

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

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de		
en miles de pesos mexicanos	2025	2024
Ingreso neto operativo	\$ 10,843,258	\$ 7,153,112
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	3,744,302	18,164,628
Comisión por administración de activos	(1,087,923)	(864,066)
Comisión por incentivos	-	(716,392)
Honorarios profesionales	(195,988)	(228,452)
Ingreso 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 opciones en tipos de cambio	(35,712)	(37,531)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	80,865	(114,449)
Otros gastos generales y administrativos	6,859	(196,649)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación	202,293	1,642,149
Utilidad del período	\$ 11,260,567	\$ 23,981,790

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

Al 31 de diciembre de 2024									
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 14,245,785	\$ 3,480,557	\$ 4,479,081	\$ 2,832,841	\$ 2,045,410	\$ 4,676,963	\$ -	\$ -	\$ 31,760,637
Edificios	54,973,131	13,576,014	17,725,985	11,057,349	8,181,641	18,707,855	-	-	124,221,975
Propiedades de inversión	\$ 69,218,916	\$ 17,056,571	\$ 22,205,066	\$ 13,890,190	\$ 10,227,051	\$ 23,384,818	\$ -	\$ -	\$ 155,982,612
Otras propiedades de inversión	\$ 72,877	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28,993,196	\$ -	\$ 29,066,073
Número de propiedades	106	40	62	36	33	81	166	-	524
Deuda	\$ 493,009	\$ 1,242,446	\$ 714,677	\$ 1,069,566	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,902,818	\$ 46,422,516

14. Compromisos y contingencias

FIBRAPL consolidado no tiene compromisos ni contingencias significativos, adicionales a los descritos en la nota 7 "Deuda" y nota 1 "Resumen de la entidad informante" en relación con los servicios prestados por el Administrador al 31 de diciembre de 2025.

15. 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 consolidada 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 \$440.8 millones de dólares estadounidenses (\$7,852.7 millones de pesos mexicanos) de deuda de las Notas senior 2029.

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 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 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 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.

16. Aprobación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados fueron autorizados para su emisión el 13 de febrero de 2026, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Del Norte Ind Ctr II #4, Reynosa, México

CUARTO TRIMESTRE 2025

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

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

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



Parque Industrial Finsa Iztapalapa, Ciudad de México, México

Tabla de Contenido

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 8 Guía 2025
- 9 Guía 2026

Información Financiera

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

Resumen Operativo

- 13 Indicadores Operativos
- 15 Propiedades de Inversión
- 16 Información de Clientes

Uso de Capital

- 17 Adquisiciones
- 18 Disposiciones

Capitalización

- 19 Resumen de Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

- 21 Plataforma Global Inigualable de Prologis
- 22 Relación de Clientes Globales de Prologis
- 23 Proyección de Crecimiento Externo Identificado

Notas y Definiciones

- 24 Notas y Definiciones^(A)



Otay Industrial Center 9, Tijuana, México

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

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 518 Propiedades de Inversión, sumando 87.4 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 350 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.9 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 168 edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

PRESENCIA EN MERCADOS^(A)

97.0% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES

ABR

65.9 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA

Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

ABR

26.2 MPC

Ocupación

96.5%

MERCADOS DE CONSUMO

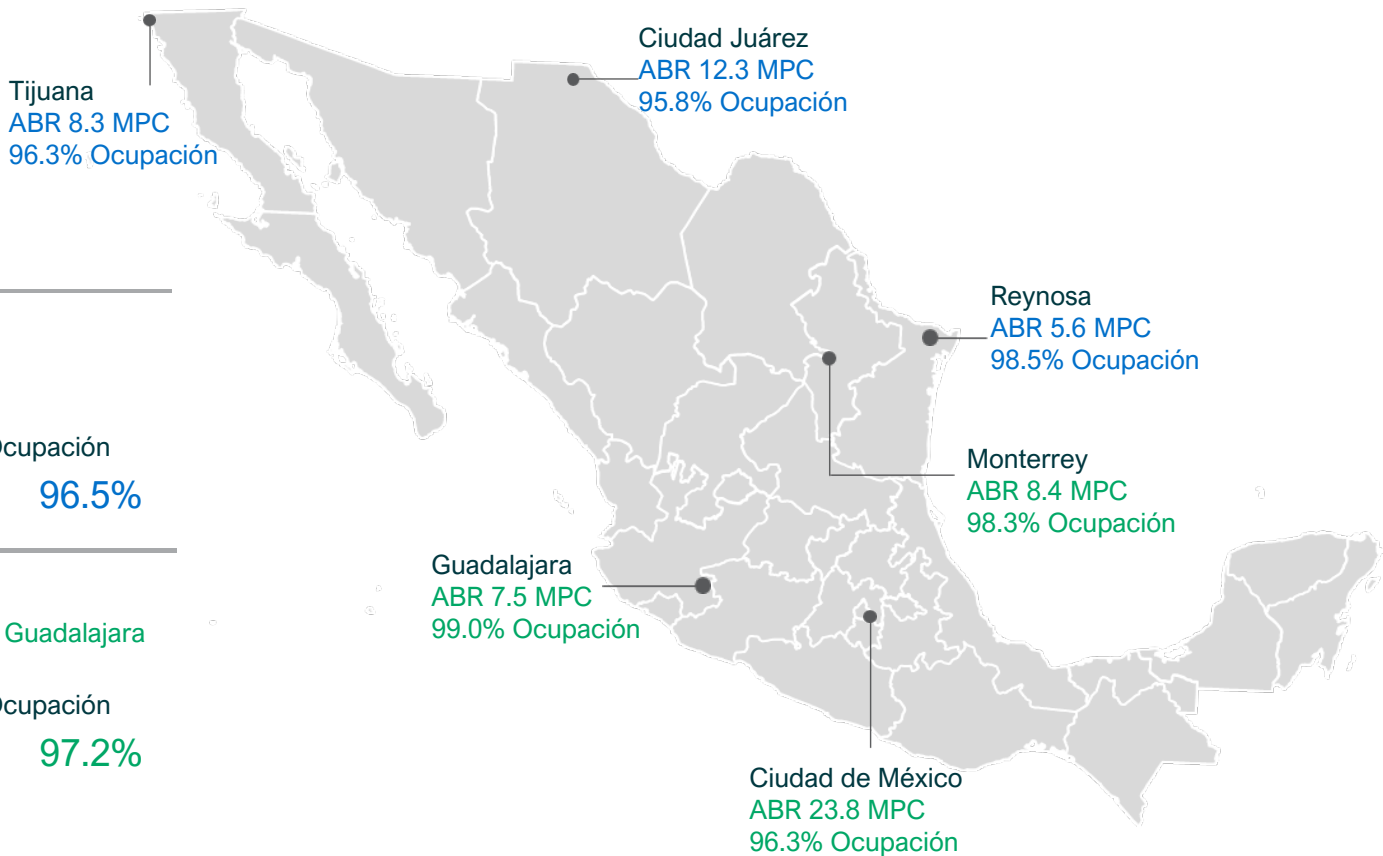
Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR

39.7 MPC

Ocupación

97.2%



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

Resumen Corporativo

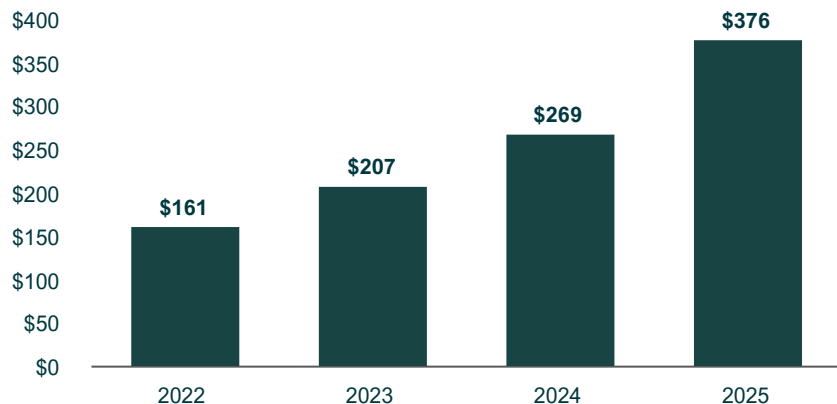
Perfil Corporativo^(A)

T4 2025 Información Suplementaria



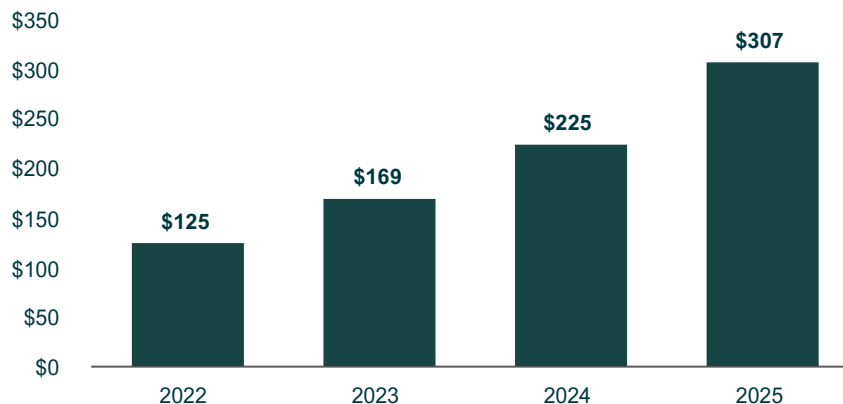
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



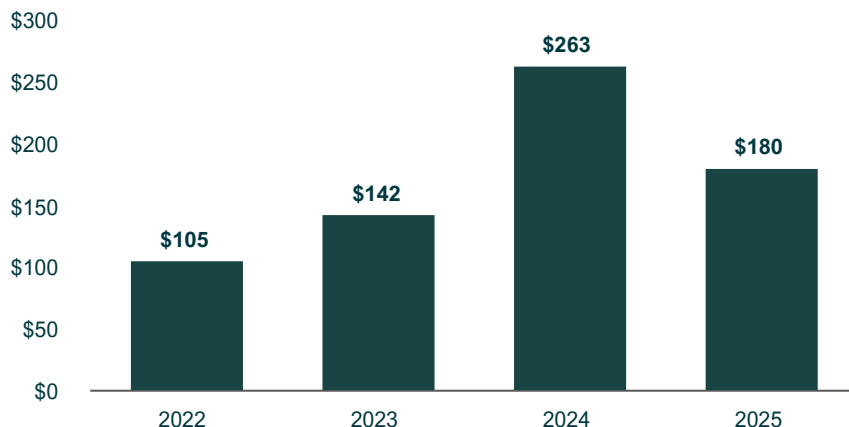
AFFO

(en millones de US\$)



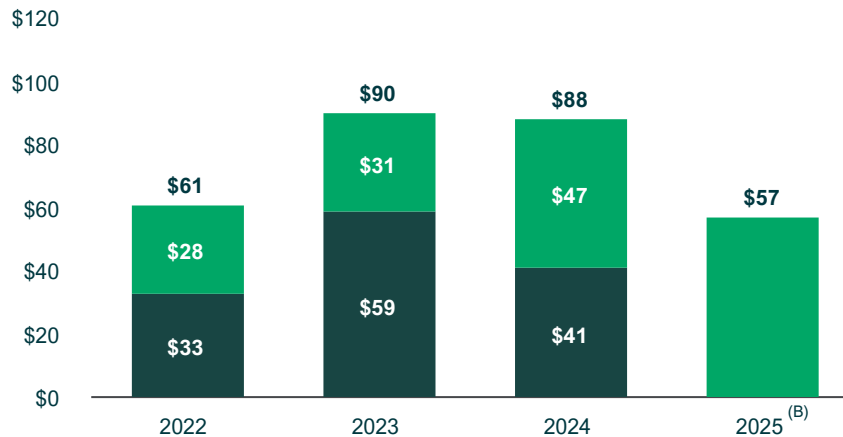
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVOS

(en millones de US\$)



■ Comisión por incentivos pagada en CBFIs

■ Comisión por administración de activos

A. En agosto de 2024, adquirimos una participación mayoritaria de los CBFIs de Terrafina y comenzamos a consolidar a partir de esa fecha. Al 31 de diciembre de 2025 éramos propietarios del 99.82% de los CBFIs en circulación de Terrafina.

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

Resumen Corporativo

Desempeño Financiero

en miles, excepto por montos de CBFI

T4 2025 Información Suplementaria



	Por los tres meses terminados el									
	31 de diciembre de 2025 ^(A)		30 de septiembre de 2025		30 de junio de 2025		31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos	3,048,263	165,555	3,025,976	161,799	3,152,007	159,698	3,233,264	158,144	3,064,078	151,986
Utilidad bruta	2,569,484	139,180	2,635,645	141,531	2,722,392	137,322	2,915,737	142,614	2,585,022	127,769
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	3,371,157	181,215	1,610,007	86,777	2,893,510	146,912	3,242,606	158,179	6,040,807	283,537
AMEFIBRA FFO ^(B)	1,743,512	96,834	1,670,781	91,277	1,885,366	94,782	2,000,670	98,439	1,533,288	76,860
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(B)	1,699,924	94,068	1,648,712	90,093	1,867,944	93,882	1,988,483	97,841	1,520,601	76,244
AFFO ^(B)	1,157,563	64,446	1,419,370	77,915	1,527,153	76,501	1,787,919	88,020	1,244,977	62,533
EBITDA ajustada	2,182,989	122,070	2,181,106	117,428	2,393,205	120,861	2,553,140	125,561	2,045,426	102,172
Utilidad por CBFI	2.0887	0.1123	1.0027	0.0540	1.8021	0.0915	2.0195	0.0985	3.8692	0.1816
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFI	1.0803	0.0600	1.0406	0.0568	1.1742	0.0590	1.2460	0.0613	0.9821	0.0492
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(B) por CBFI	1.0533	0.0583	1.0268	0.0561	1.1634	0.0585	1.2384	0.0609	0.9740	0.0488

A. Al 31 de diciembre de 2025, éramos propietarios del 99.82% de los CBFI en circulación de Terraflora.

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

Resumen Corporativo

Comisiones Corporativas

T4 2025 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados el									
	31 de diciembre de 2025		30 de septiembre de 2025		30 de junio de 2025		31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Comisión por administración de activos pagada a Prologis	(263,863)	(14,346)	(268,128)	(14,337)	(261,168)	(13,381)	(294,764)	(14,483)	(209,040)	(10,581)
Comisión por administración de activos pagada a PGIM ^(A)	–	–	–	–	–	–	–	–	(80,938)	(3,985)
Comisión por administración de propiedades	(75,584)	(4,136)	(81,135)	(4,374)	(97,252)	(5,056)	(71,381)	(3,502)	(53,779)	(2,566)
Comisión por arrendamiento	(18,615)	(1,019)	(6,517)	(350)	(12,102)	(627)	(12,174)	(607)	(8,931)	(443)
Comisión por desarrollo	(16,736)	(906)	(3,477)	(187)	(3,920)	(197)	(2,561)	(126)	(1,626)	(80)
Comisión por incentivos	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

RESUMEN DE COMISIONES

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

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

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

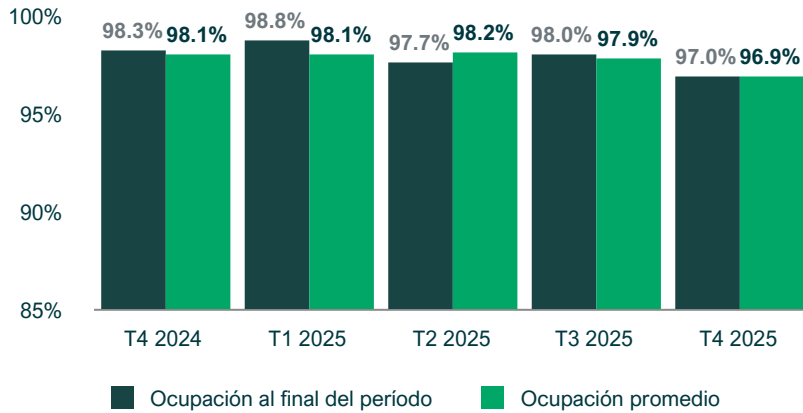
C. Entrada en vigor el 1 de enero de 2025.

D. Aprobado por los tenedores de CBFIs.

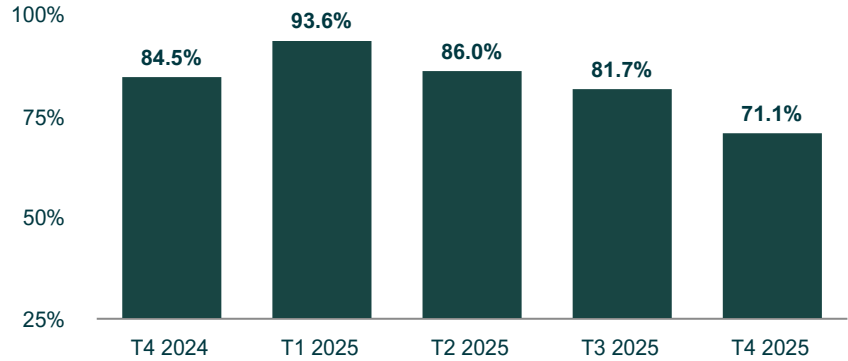
Resumen Corporativo

Desempeño Operativo^(A)

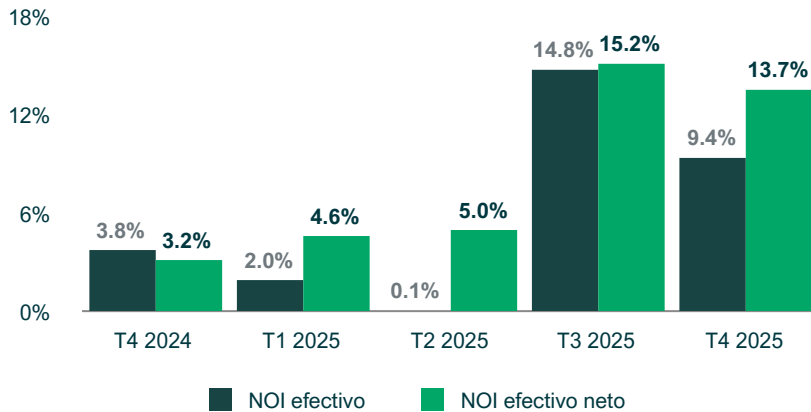
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



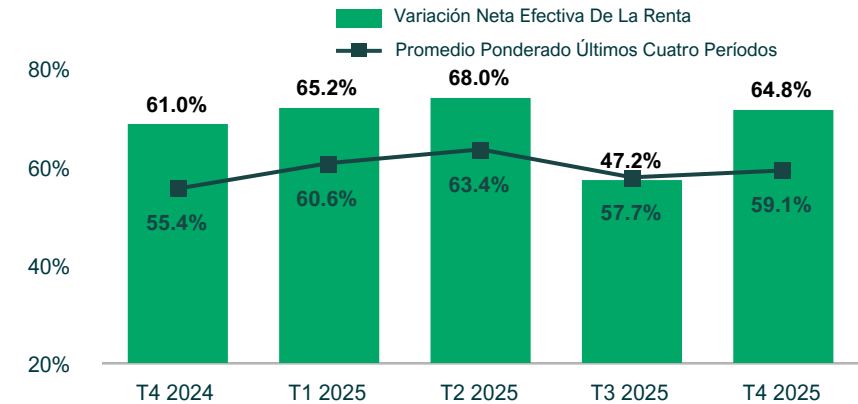
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA - NETA EFECTIVA



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

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

Resumen Corporativo

Guía 2025 y Actuales

T4 2025 Información Suplementaria



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

Desempeño Financiero	Guía		Actuales
	Bajo	Alto	
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ del ejercicio completo (excluyendo comisión por incentivos) ^(A)	\$ 0.2200	\$ 0.2400	\$ 0.2339
Operaciones			
Ocupación al final del ejercicio	96.5%	98.5%	97.0%
Cambio en NOI efectivo en mismas tiendas	4.0%	7.0%	6.4%
Gastos capitalizables anuales como porcentaje de NOI	9.0%	12.0%	9.2%
Despliegue de Capital			
Adquisición de edificios	\$ 50,000	\$ 100,000	\$ 67,183
Disposición de edificios	\$ –	\$ 50,000	\$ 8,650
Otros Supuestos			
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$ 65,000	\$ 70,000	\$ 68,669
Distribución por CBFÍ del ejercicio completo 2025 (Dólares Estadounidenses) ^(C)	\$ 0.1500	\$ 0.1500	\$ 0.1500

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

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

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

Resumen Corporativo

Guía 2026

T4 2025 Información Suplementaria



en miles de Dólares Estadounidenses, excepto por montos en CBFÍ
FX = Ps\$18.5 por US\$1.0

Desempeño Financiero		Bajo	Alto
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ del ejercicio completo (excluyendo comisión por incentivos) ^(A)		\$ 0.2400	\$ 0.2600
Operaciones			
Ocupación al final del ejercicio		96.5%	98.5%
Cambio en NOI efectivo en mismas tiendas		9.0%	13.0%
Gastos capitalizables anuales como porcentaje de NOI		10.0%	12.0%
Despliegue de Capital			
Adquisición de edificios	\$ 200,000	\$ 500,000	
Disposición de edificios	\$ –	\$ –	
Otros Supuestos			
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$ 65,000	\$ 70,000	
Distribución por CBFÍ del ejercicio completo 2026 (Dólares Estadounidenses)	\$ 0.1700	\$ 0.1700	

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

Información Financiera

T4 2025 Información Suplementaria



Estados Intermedios Consolidados Condensados de Posición Financiera

en miles	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
Activo:	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,052,962	114,353	2,283,274	111,323
Cuentas por cobrar	683,915	38,096	500,218	24,389
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	661,302	36,836	1,105,754	53,912
Pagos anticipados	58,125	3,237	25,945	1,265
Opciones de tipo de cambio	3,791	211	30,889	1,506
Activos disponibles para la venta	342,001	19,050	–	–
	3,802,096	211,783	3,946,080	192,395
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	141,474,463	7,889,295	155,982,612	7,605,087
Otras propiedades de inversión ^(A)	26,220,328	1,451,579	29,066,073	1,417,145
Inversiones a través del método de participación	3,433,186	191,234	3,623,727	176,678
Opciones de tipo de cambio	50,394	2,807	148,415	7,236
Otros activos	21,244	1,183	31,932	1,557
	171,199,615	9,536,098	188,852,759	9,207,703
Total activo	175,001,711	9,747,881	192,798,839	9,400,098
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	547,313	30,486	852,997	41,589
Rentas diferidas	54,604	3,042	74,738	3,644
Partes relacionadas	33,995	1,894	17,746	865
Porción circulante de la deuda	8,408,390	468,361	11,025,184	537,544
	9,044,302	503,783	11,970,665	583,642
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	35,525,101	1,978,807	35,397,332	1,725,830
Depósitos en garantía	932,145	51,922	980,619	47,811
	36,457,246	2,030,729	36,377,951	1,773,641
Total pasivo	45,501,548	2,534,512	48,348,616	2,357,283
Capital contable:				
Capital de los tenedores de CBFIs	68,508,671	4,141,883	67,172,474	3,989,712
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	60,913,163	3,067,123	72,803,187	2,834,941
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	129,421,834	7,209,006	139,975,661	6,824,653
Intereses minoritarios	78,329	4,363	4,474,562	218,162
Total de capital contable	129,500,163	7,213,369	144,450,223	7,042,815
Total de pasivo y capital contable	175,001,711	9,747,881	192,798,839	9,400,098

en miles de US\$	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión y Otras propiedades de inversión	9,340,874	6,719,121	9,022,232	6,407,173

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

Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales^(A)

en miles, excepto por montos en CBFi	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado el 31 de diciembre de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	2,795,569	151,738	2,749,324	136,367	11,341,342	587,309	7,544,994	404,508
Recuperación de gastos por arrendamientos	218,384	11,897	237,013	11,777	944,892	48,894	706,475	38,136
Otros ingresos por arrendamientos	34,310	1,920	77,741	3,842	173,276	8,993	180,758	9,875
	3,048,263	165,555	3,064,078	151,986	12,459,510	645,196	8,432,227	452,519
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(244,544)	(13,263)	(217,871)	(10,866)	(766,316)	(40,078)	(604,618)	(32,500)
Servicios públicos	(23,295)	(1,289)	(24,950)	(1,138)	(69,940)	(3,683)	(86,711)	(4,677)
Comisión por administración de propiedades	(75,584)	(4,136)	(51,693)	(2,566)	(325,352)	(17,068)	(186,103)	(10,053)
Impuesto predial	(66,139)	(4,264)	(60,345)	(3,338)	(285,673)	(14,861)	(174,772)	(9,913)
Gastos de operación no recuperables	(69,217)	(3,423)	(127,141)	(6,546)	(168,971)	(8,859)	(226,911)	(11,622)
	(478,779)	(26,375)	(482,000)	(24,454)	(1,616,252)	(84,549)	(1,279,115)	(68,765)
Utilidad bruta	2,569,484	139,180	2,582,078	127,532	10,843,258	560,647	7,153,112	383,754
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	1,503,731	80,663	3,183,692	158,580	3,744,302	193,470	18,164,628	967,586
Comisión por administración de activos	(263,863)	(14,346)	(289,978)	(14,566)	(1,087,923)	(56,547)	(864,066)	(46,520)
Comisión por incentivos	—	—	—	—	—	—	(716,392)	(40,626)
Honorarios profesionales	(70,836)	(3,733)	(119,047)	(5,936)	(195,988)	(10,122)	(228,452)	(11,835)
Ingreso por intereses	15,305	837	22,028	1,082	61,885	3,251	338,830	19,029
Gastos por intereses	(526,822)	(28,789)	(526,338)	(26,059)	(2,110,641)	(110,910)	(1,219,182)	(64,054)
Amortización de prima, neta	(8,086)	(442)	(9,289)	(442)	(33,949)	(1,768)	(5,500)	(181)
Amortización de costo financiero diferido	(36,807)	(2,011)	(5,991)	(297)	(66,484)	(3,566)	(21,681)	(1,183)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	(633)	(46)	(14,752)	(750)	(4,579)	(238)	(14,752)	(750)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(6,894)	(384)	(6,034)	(243)	(25,033)	(1,330)	(24,310)	(1,244)
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,564)	(365)	39,773	1,940	(118,586)	(6,227)	126,035	6,426
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(8,977)	(500)	(11,458)	(559)	(35,712)	(1,876)	(37,531)	(1,979)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	40,038	1,636	273,193	(1,279)	83,806	3,984	(117,705)	(5,863)
(Pérdida) Utilidad neta cambiaria realizada	(8,784)	(338)	7,813	372	(2,941)	(25)	3,256	164
Otros gastos generales y administrativos, netos	11,613	635	(86,655)	(4,303)	6,859	437	(196,649)	(10,112)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación	172,140	9,666	1,079,412	52,163	202,293	11,282	1,642,149	80,770
	804,561	42,483	3,536,369	159,703	417,309	19,815	16,828,678	889,628
Utilidad del período	3,374,045	181,663	6,118,447	287,235	11,260,567	580,462	23,981,790	1,273,382
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	3,371,157	181,215	6,040,807	283,537	11,117,280	573,083	23,835,615	1,266,200
Utilidad del período atribuible a intereses minoritarios	2,888	448	77,640	3,698	143,287	7,379	146,175	7,182
Utilidad del período	3,374,045	181,663	6,118,447	287,235	11,260,567	580,462	23,981,790	1,273,382
Utilidad por CBFi^(B)	2.0887	0.1123	3.8692	0.1816	6.9148	0.3565	17.1978	0.9136

- A. En agosto de 2024, adquirimos una participación mayoritaria de los CBFIs de Terrafina y comenzamos a consolidar a partir de esa fecha. Al 31 de diciembre de 2025 éramos propietarios del 99.82% de los CBFIs en circulación de Terrafina.
- B. Ver mecánica del cálculo de la Utilidad por CBFi en Notas y Definiciones.

Información Financiera

T4 2025 Información Suplementaria

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

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado el 31 de diciembre de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	3,371,157	181,215	6,040,807	283,537	11,117,280	573,083	23,835,615	1,266,200
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(1,503,731)	(80,663)	(3,183,692)	(158,580)	(3,744,302)	(193,470)	(18,164,628)	(967,586)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,564	365	(39,773)	(1,940)	118,586	6,227	(126,035)	(6,426)
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(40,038)	(1,636)	(273,193)	1,279	(83,806)	(3,984)	117,705	5,863
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	633	46	14,752	750	4,579	238	14,752	750
Amortización de costo financiero diferido	36,807	2,011	5,991	297	66,484	3,566	21,681	1,183
Amortización de prima, neta	8,086	442	9,289	442	33,949	1,768	5,500	181
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	—	—	—	—	—	—	716,392	40,626
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	1,831	313	(41,918)	629	(73,708)	(3,917)	(48,125)	309
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(137,797)	(5,259)	(998,975)	(49,554)	(132,464)	(2,461)	(1,567,562)	(70,691)
AMEFIBRA FFO	1,743,512	96,834	1,533,288	76,860	7,306,598	381,050	4,805,295	270,409
Amortización de costo financiero diferido	(36,807)	(2,011)	(5,991)	(297)	(66,484)	(3,566)	(21,681)	(1,183)
Amortización de prima, neta	(8,086)	(442)	(9,289)	(442)	(33,949)	(1,768)	(5,500)	(181)
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	1,305	(313)	2,593	123	5,183	270	4,397	216
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,699,924	94,068	1,520,601	76,244	7,211,348	375,986	4,782,511	269,261
Más (menos) ajustes definidos AFFO:								
Ajuste por rentas lineales	(90,174)	(4,941)	(28,338)	(1,381)	(294,379)	(15,419)	(56,339)	(2,657)
Mejoras a las propiedades	(305,073)	(16,455)	(139,948)	(6,971)	(650,417)	(34,202)	(395,182)	(21,504)
Mejoras de los inquilinos	(87,519)	(4,741)	(81,287)	(4,049)	(224,628)	(11,790)	(164,838)	(10,787)
Comisiones por arrendamiento	(127,957)	(7,004)	(66,009)	(3,288)	(269,065)	(14,151)	(197,884)	(11,612)
Amortización de prima, neta	8,086	442	9,289	442	33,949	1,768	5,500	181
Amortización de costo financiero diferido	36,807	2,011	5,991	297	66,484	3,566	21,681	1,183
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	13,734	662	24,679	1,239	30,456	1,578	26,787	1,370
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	9,735	404	—	—	(5,569)	(289)	—	—
AFFO	1,157,563	64,446	1,244,978	62,533	5,898,179	307,047	4,022,236	225,435

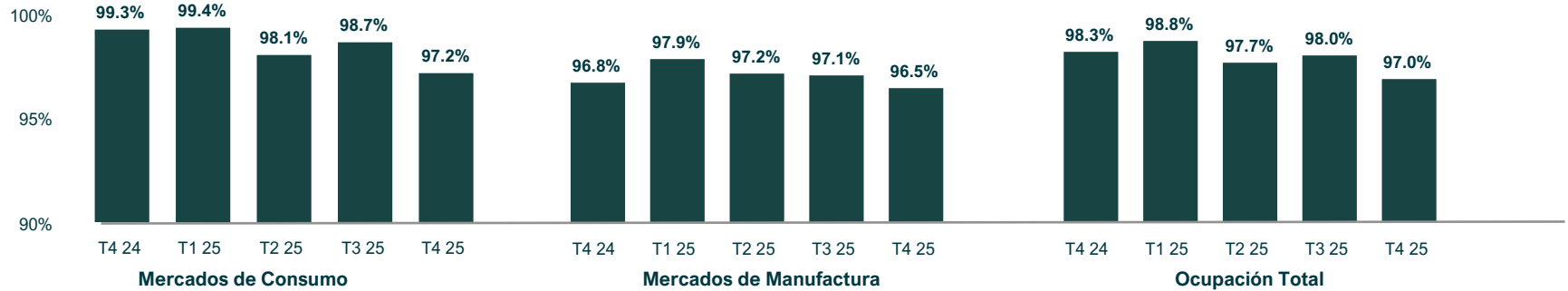
en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado el 31 de diciembre de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a EBITDA Ajustado								
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRA Prologis	3,371,157	181,215	6,040,807	283,537	11,117,280	573,083	23,835,615	1,266,200
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(1,503,731)	(80,663)	(3,183,692)	(158,580)	(3,744,302)	(193,470)	(18,164,628)	(967,586)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,564	365	(39,773)	(1,940)	118,586	6,227	(126,035)	(6,426)
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(40,038)	(1,636)	(273,193)	1,279	(83,806)	(3,984)	117,705	5,863
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	633	46	14,752	750	4,579	238	14,752	750
Amortización de costo financiero diferido	36,807	2,011	5,991	297	66,484	3,566	21,681	1,183
Amortización de prima, neta	8,086	442	9,289	442	33,949	1,768	5,500	181
Comisión por incentivos pagada en CBFIs	—	—	—	—	—	—	716,392	40,626
Ingresos por intereses	(15,305)	(837)	(22,028)	(1,082)	(61,885)	(3,251)	(338,830)	(19,029)
Gastos por intereses	526,822	28,789	526,338	26,059	2,110,641	110,910	1,219,182	64,054
Comisión por no utilización en la línea de crédito	6,894	384	6,034	243	25,033	1,330	24,310	1,244
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	(1,645)	(780)	(41,918)	629	(168,714)	(8,991)	(48,125)	309
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(192,785)	(6,155)	(998,975)	(49,554)	(94,410)	(420)	(1,567,562)	(70,691)
Ajustes por adquisiciones y disposiciones	(20,470)	(1,111)	1,794	92	(19,980)	(1,087)	474,185	24,293
EBITDA Ajustado	2,182,989	122,070	2,045,426	102,172	9,303,455	485,919	6,184,142	340,971

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

Resumen Operativo

Indicadores Operativos^(A)

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	770	2,370	2,042	3,366	1,956
Nuevos contratos	209	646	54	706	286
Total pies cuadrados de contratos empezados	979	3,016	2,096	4,072	2,242
Duración promedio de contratos empezados (meses)	55	75	58	64	64
Portafolio Operativo:					
Últimos cuatro períodos - contratos empezados	4,400	6,234	7,071	10,163	11,426
Últimos cuatro períodos - % del promedio del portafolio	9.1 %	11.8 %	12.5 %	16.6 %	17.4 %
Cambio en renta - efectivo	43.7 %	32.9 %	39.7 %	25.5 %	39.8 %
Cambio en renta - neta efectiva	61.0 %	65.2 %	68.0 %	47.2 %	64.8 %

DETALLE CAMBIO EN RENTA TRIMESTRAL POR MERCADO

pies cuadrados en miles	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC	Mercado ANR PC	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Ciudad de México	10	1,211	23,827	5.1 %	77.4 %
Ciudad Juárez	2	291	12,320	2.4 %	15.7 %
Tijuana	2	263	8,307	3.2 %	104.5 %
Monterrey	1	56	8,355	0.7 %	10.2 %
Guadalajara	5	303	7,517	4.0 %	58.3 %
Reynosa	2	118	5,575	2.1 %	28.7 %
Total	22	2,242	65,901	3.4 %	64.8 %

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

Resumen Operativo

Indicadores Operativos^(A)

T4 2025 Información Suplementaria

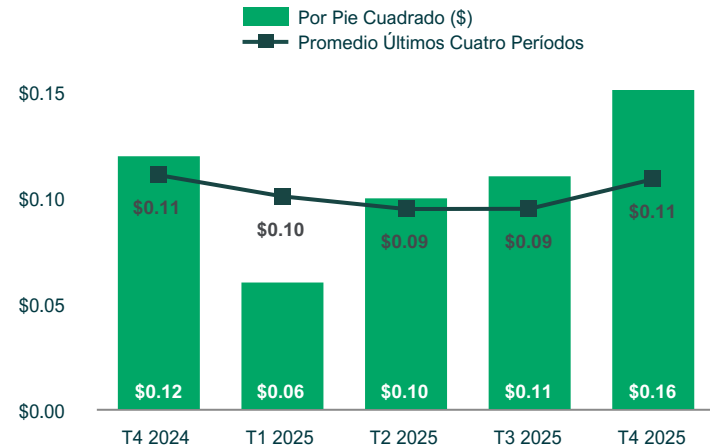
GASTOS CAPITALIZABLES INCURRIDOS^{(B)(C)}

moneda en miles	T4 2024		T1 2025		T2 2025		T3 2025		T4 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	139,948	6,971	81,162	3,966	134,441	6,848	129,741	6,933	195,385	10,626
Mejoras de los inquilinos	81,287	4,049	38,507	1,880	54,837	2,822	43,764	2,347	64,136	3,485
Comisiones por arrendamiento	66,009	3,288	30,389	1,504	75,357	3,780	35,362	1,864	98,512	5,408
Total de costos de rotación	147,296	7,337	68,896	3,384	130,194	6,602	79,126	4,211	162,648	8,893
Total gastos capitalizables	287,244	14,308	150,058	7,350	264,635	13,450	208,867	11,144	358,033	19,519
Últimos cuatro periodos - % de NOI		11.7 %		9.2%		9.0%		8.4%		9.2%

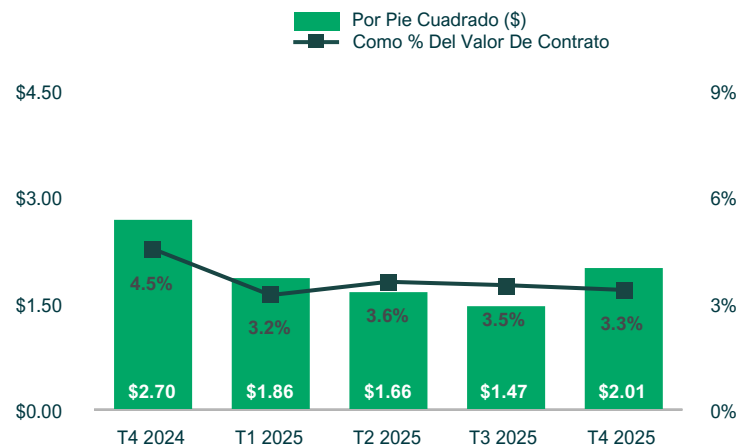
INFORMACIÓN DE MISMAS TIENDAS

pies cuadrados en miles	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Pies cuadrados del portafolio	43,681	46,809	46,809	46,809	46,809
Ocupación promedio	98.3%	98.1%	98.5%	98.1%	97.0%
Cambio porcentual:					
NOI efectivo	3.8%	2.0%	0.1%	14.8%	9.4%
NOI - efectivo neto	3.2%	4.6%	5.0%	15.2%	13.7%
Ocupación promedio - cambio porcentual anual	(1.5)	(1.5)	0.1	-	(1.3)

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



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



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

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

C. Actividad incluye Portafolio Operativo.

Resumen Operativo

Propiedades de Inversión

		Pies Cuadrados						Renta Neta Efectiva				Valor de Propiedades de Inversión			
pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %	NOI del Cuarto Trimestre		Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total
						Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	104	23,827	27.4	96.3	98.9	823,909	44,627	3,378,861	188,208	39.5	147	8.20	67,233,344	3,745,007	40.0
Monterrey	39	8,355	9.6	98.3	98.3	237,976	12,888	1,023,238	56,996	12.0	125	6.94	15,235,106	848,621	9.1
Guadalajara	33	7,517	8.6	99.0	99.0	228,483	12,375	926,275	51,595	10.8	124	6.93	12,729,971	709,081	7.6
Total mercados de Consumo	176	39,699	45.6	97.2	98.8	1,290,368	69,890	5,328,374	296,799	62.3	138	7.69	95,198,421	5,302,709	56.7
Mercados de Manufactura															
Tijuana	60	8,307	9.5	96.3	96.3	281,282	15,235	1,145,083	63,783	13.3	143	7.97	18,038,973	1,004,800	10.7
Reynosa	32	5,575	6.4	98.5	98.5	160,344	8,684	700,770	39,034	8.2	128	7.11	8,810,338	490,750	5.3
Ciudad Juárez	82	12,320	14.2	95.8	95.8	330,932	17,925	1,382,437	77,004	16.2	117	6.52	18,329,808	1,021,000	10.9
Total mercados de Manufactura	174	26,202	30.1	96.5	96.5	772,558	41,844	3,228,290	179,821	37.7	128	7.11	45,179,119	2,516,550	26.9
Total Portafolio Operativo	350	65,901	75.7	97.0	97.9	2,062,926	111,734	8,556,664	476,620	100.0	134	7.46	140,377,540	7,819,259	83.6
VAA Ciudad de México	1	197	0.2	100.0	100.0	6,044	336						608,600	33,900	0.4
Otras propiedades de inversión ^(A)	8	60	0.1	100.0	100.0	480	26						104,916	5,844	0.1
Otras propiedades de inversión ^(B)	157	20,852	24.0	94.3	94.3	491,025	26,596						25,863,362	1,440,631	15.4
Patio intermodal				100.0	100.0	9,009	488						323,150	18,000	0.2
Reserva de terreno				–	–								252,057	14,040	0.2
Terreno temporalmente arrendable				–	–								165,166	9,200	0.1
Total propiedades de inversión ^{(C)(D)}	516	87,010	100.0			2,569,484	139,180						167,694,791	9,340,874	100.0
Activos destinados para la venta ^(E)	2	439	100.0										342,001	19,050	100.0

Métricas de valuación de terceros ^(F):

	Por los tres meses terminados	
	31 de diciembre de 2025	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 10.75%	7.4 %
Tasas de Descuento (%)	8.00% - 13.00%	9.2 %
Tasas de Reversión (%)	6.50% - 11.00%	7.7 %
Rentas de Mercado (US\$ / Pie Cuadrado / Año)	\$3.25 - \$20.00	\$8.39

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

- A. Incluye siete propiedades de oficina con un área de 38,861 pies cuadrados y un data center ubicado en Guadalajara con un área de 21,528 pies cuadrados.
- B. Incluye las propiedades de Terrafina en mercados no estratégicos que no se incluyen en el Portafolio Operativo, ya que no se tiene la intención de operarlas a largo plazo.
- C. FIBRA Prologis tiene 12 acres de tierra en el mercado de Monterrey con un área desarrollable estimada de 229,954 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2025.
- D. FIBRA Terrafina tiene 212 acres de tierra en los mercados de Monterrey, Ciudad de México, Coahuila, Tijuana y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 3,376,143 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2025.
- E. Al 31 de diciembre de 2025, dos propiedades del mercado de Ciudad Juárez cumplieron con los criterios para ser clasificados como disponibles para la venta y fueron vendidos el 14 de enero de 2026.
- F. Corresponde únicamente al portafolio operativo.

% de Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes

pies cuadrados en miles

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

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles

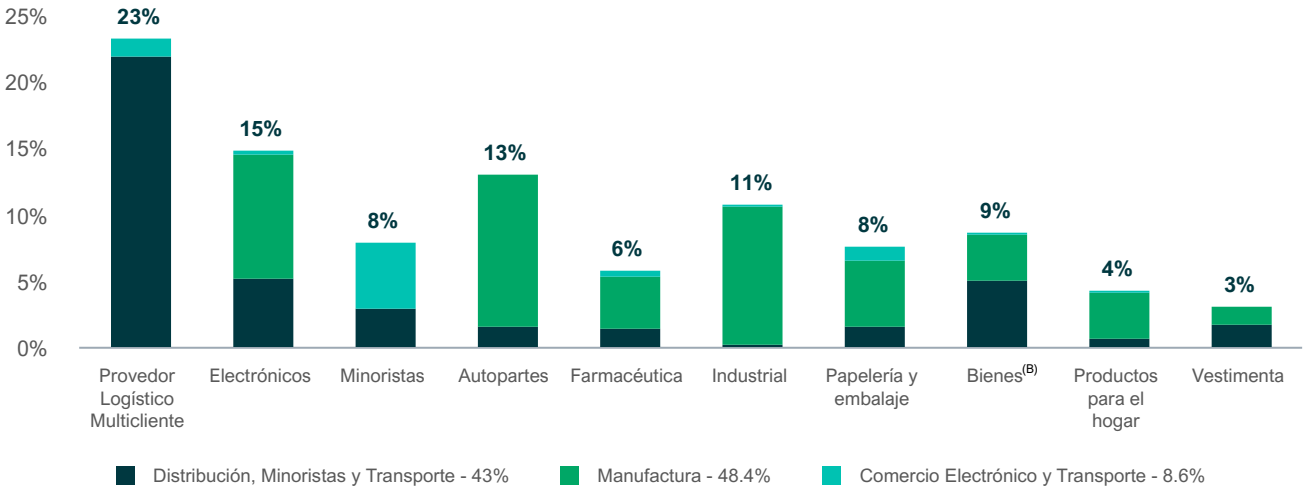
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Neta Efectiva					
		Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		% por Moneda
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	
2026 (A)	13,575	1,609,002	89,624	19 %	119	6.60	16 %
2027	8,167	1,061,136	59,107	12 %	130	7.24	18 %
2028	11,724	1,503,206	83,731	18 %	128	7.14	16 %
2029	7,992	1,060,777	59,087	12 %	133	7.39	23 %
2030	7,666	1,192,102	66,402	14 %	156	8.66	44 %
En adelante	14,769	2,130,459	118,670	25 %	144	8.03	23 %
Total	63,893	8,556,682	476,621	100 %	134	7.46	23 %

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en US\$	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	108,035	22.7	13,712	21.5
Contratos denominados en US\$	368,586	77.3	50,180	78.5
Total	476,621	100.0	63,893	100.0

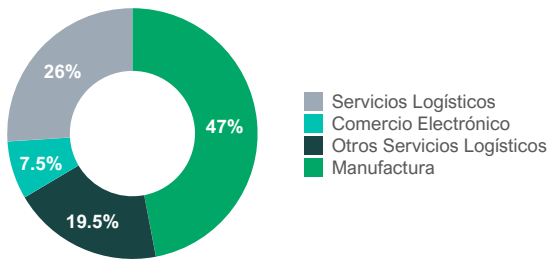
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



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

Uso de Capital

Adquisiciones

T4 2025 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T4 2025			Ejercicio Completo 2025		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	164	411,361	22,616	164	411,361	22,616
Monterrey	162	373,898	20,557	162	373,898	20,557
Guadalajara	–	–	–	–	–	–
Total Mercados de Consumo	326	785,259	43,173	326	785,259	43,173
Mercados de Manufactura						
Tijuana	–	–	–	–	–	–
Reynosa	–	–	–	–	–	–
Ciudad Juárez	214	436,674	24,010	214	436,674	24,010
Total Mercados de Manufactura	214	436,674	24,010	214	436,674	24,010
Total Adquisición de Edificios	540	1,221,933	67,183	540	1,221,933	67,183
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		7.2 %			7.2 %	

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

Uso de Capital

Disposiciones

Pies cuadrados y moneda en miles

	T4 2025			Año Completo 2025		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^{(A)(B)}	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	-	-	-	-
Mercados de Manufactura						
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-	-	-	-
Mercados no estratégicos						
Mercados no estratégicos	-	-	-	128	174,853	8,650
Total Mercados no estratégicos	-	-	-	128	174,853	8,650
Total Disposición de Edificios	-	-	-	128	174,853	8,650
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado^(C)		-			5.6 %	

A.

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

B.

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

C.

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

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento (excluyendo Terrafina)

T4 2025 Información Suplementaria

moneda en millones

moneda en millones	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(B)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(C)
Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo ^(A)		Deuda Hipotecaria			Total		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2026	—	—	—	—	—	—	1,124	63	1,124	63	5.2 %	3.9 %
2027	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2028	—	—	2,244	125	2,244	125	—	—	4,488	250	4.6 %	5.4 %
2029	—	—	1,795	100	—	—	—	—	1,795	100	3.2 %	3.3 %
2030	—	—	2,244	125	—	—	—	—	2,244	125	4.1 %	4.2 %
2031	—	—	2,693	150	—	—	—	—	2,693	150	3.6 %	3.7 %
En adelante	—	—	13,375	745	—	—	—	—	13,375	745	5.0 %	5.1 %
Subtotal- valor nominal de la deuda	—	—	22,351	1,245	2,244	125	1,124	63	25,719	1,433		
Prima (descuento), neta no amortizada	—	—	16	1	—	—	—	—	16	1		
Intereses por pagar y costos financieros	—	—	(86)	(4)	—	—	—	—	(86)	(4)		
Deuda Total	—	—	22,281	1,242	2,244	125	1,124	63	25,649	1,430	4.6 %	4.7 %
Promedio ponderado de tasa de interés ^(B)		—		4.5 %		5.1 %		5.2 %		4.6 %		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(C)		—		4.6 %		6.7 %		3.9 %		4.7 %		
Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes		—		7.2		2.4		0.9		6.5		

moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolving ^(D)	17,953	1,000
Menos:		
Préstamos desembolsados	—	—
Capacidad disponible	17,953	1,000
Efectivo no restringido	749	42
Liquidez total	18,702	1,042

Métricas de Deuda del Bono^(E)

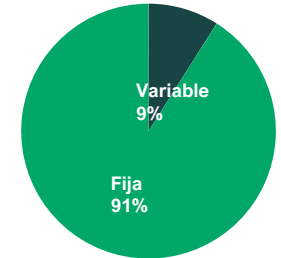
	T4 2025	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	26.2 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	0.7 %	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	3.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	25.1 %	<50%

Métricas de Deuda^(E)

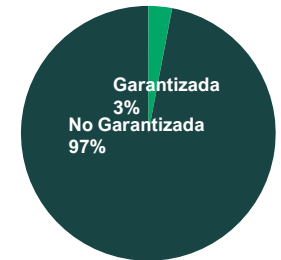
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	24.6 %	22.6 %
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	34.2 %	31.3 %
Razón de cobertura de cargos fijos	3.9x	4.1x
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.7x	4.4x
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.8x	4.5x

2025	
Cuarto Trimestre	Tercer Trimestre
24.6 %	22.6 %
34.2 %	31.3 %
3.9x	4.1x
4.7x	4.4x
4.8x	4.5x

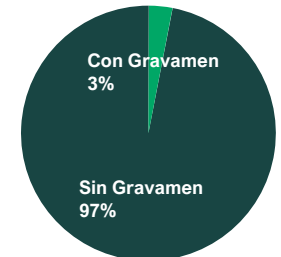
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(F)



- A. Los vencimientos del préstamo a largo plazo de US\$125.0 millones se reflejan en la fecha de vencimiento prorrogada, ya que la prórroga es a nuestra discreción.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- C. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros. La amortización de prima (descuento), neta y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- D. Incluye recursos adicionales por US\$500.0 millones.
- E. Estos cálculos y métricas incluyen tanto FIBRA Prologis como Terrafina, se presentan en dólares estadounidenses conforme a lo descrito en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables. Para información adicional sobre métricas de deuda y otros cálculos, ver páginas 26 a 27 de la sección de Notas y Definiciones.
- F. Cálculos con base en el valor de mercado al 31 de diciembre de 2025.

Capitalización

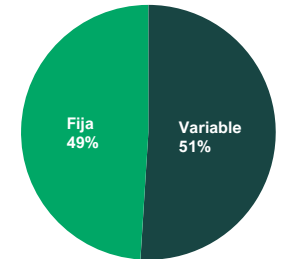
Deuda (solo Terrafina)^(A)

T4 2025 Información Suplementaria

moneda en millones

moneda en millones	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(B)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(C)
Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2026	—	—	—	—	4,793	267	—	—	4,793	267	5.5 %	5.5 %
2027	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2028	—	—	—	—	4,488	250	—	—	4,488	250	5.4	6.4
2029	—	—	8,976	500	—	—	—	—	8,976	500	5.0 %	5.5 %
2030	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2031	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
En adelante	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Subtotal- valor nominal de la deuda	—	—	8,976	500	9,282	517	—	—	18,258	1,017		
Prima (descuento), neta no amortizada	—	—	(172)	(10)	—	—	—	—	(172)	(10)		
Intereses por pagar y costos financieros	—	—	198	10	—	—	—	—	198	10		
Deuda Total	—	—	9,002	500	9,282	517	—	—	18,284	1,017	5.2 %	5.7 %
Promedio ponderado de tasa de interés ^(B)		—		5.0 %		5.4 %		—		5.2 %		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(C)		—		5.5 %		5.9 %		—		5.7 %		
Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes		—		3.5		1.8		—		2.7		

DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(E)



moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente ^(D)	6,283	350
Menos:		
Préstamos desembolsados	—	—
Capacidad disponible	6,283	350
Efectivo no restringido	1,304	73
Liquidez total	7,587	423

A. Para más información sobre las métricas de deuda, consulte las páginas 26 a 27 de las Notas y Definiciones.

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

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

D. Incluye recursos adicionales por US\$250.0 millones.

E. Cálculos con base en el valor de mercado al 31 de diciembre de 2025.

Patrocinador

T4 2025 Información Financiera Suplementaria



Plataforma Global Inigualable de Prologis

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de diciembre de 2025, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.3 mil millones de pies cuadrados (121 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrienda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,500 clientes en dos categorías principales: business to business y comercio minorista en línea.

5,882

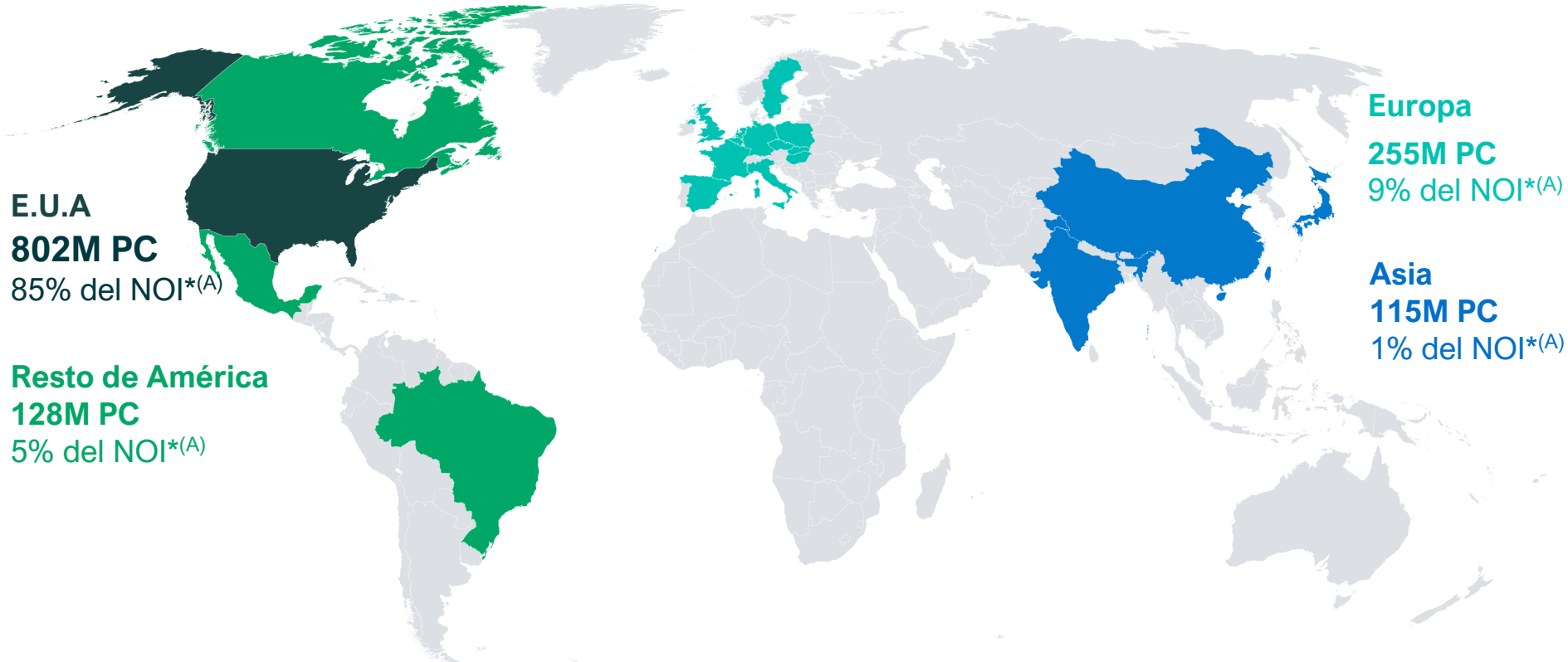
Propiedades

1.3MM

Pies Cuadrados

\$42.6MM

Desarrollo de tierra (TIE)



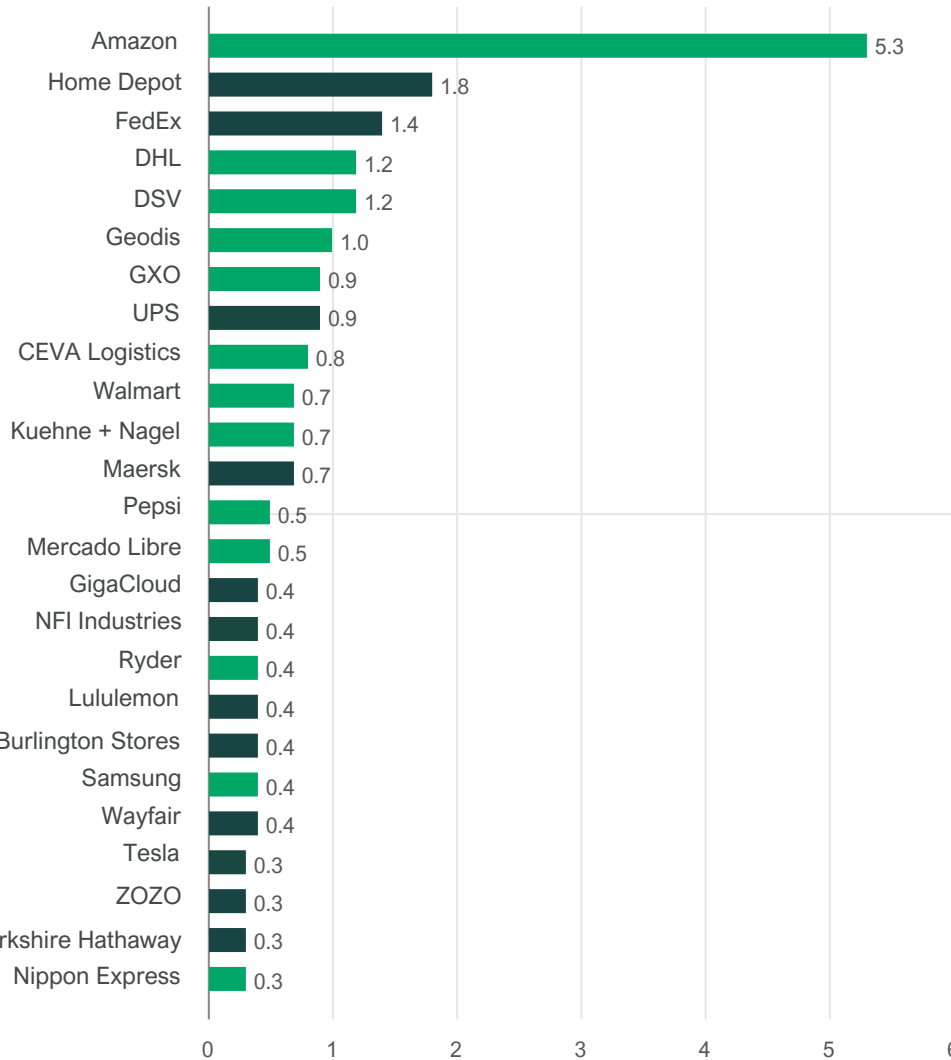
* Es una medida financiera que no pertenece a IFRS. Consulte nuestras Notas y Definiciones para obtener una explicación más detallada.

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

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis

(% Renta Neta Efectiva al 31 de diciembre de 2025)



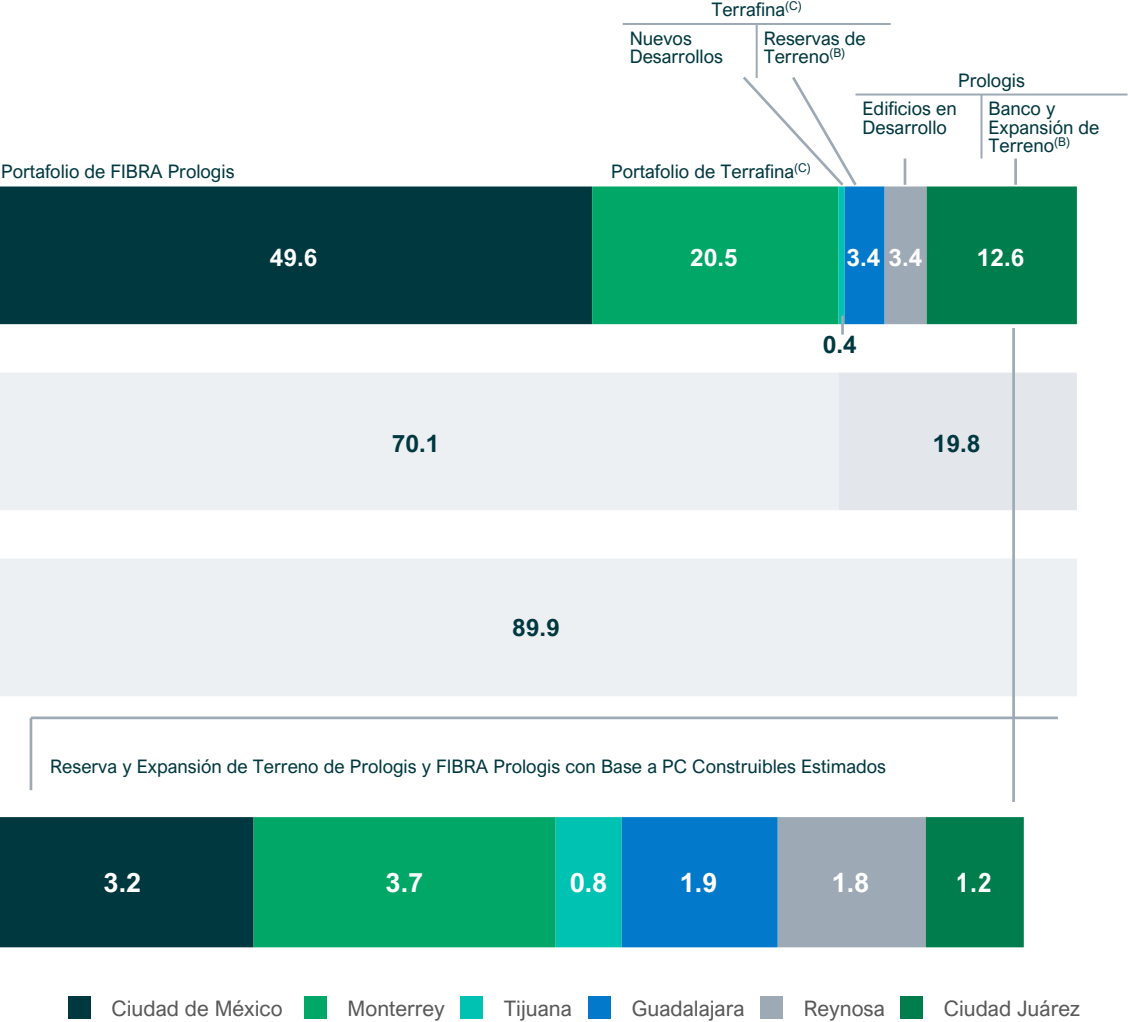
Cientes de FIBRA Prologis

T4 2025 Información Suplementaria



CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

MPC^(A)



- Crecimiento potencial de 32% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis

	ABR (MPC) ^(A)	% Arrendado
Ciudad de México	1.8	32.0 %
Monterrey	1.0	44.9 %
Reynosa	0.3	100.0 %
Ciudad Juárez	0.3	— %
Total	3.4	38.7 %

A. Millones de pies cuadrados. Información al 31 de diciembre de 2025.
B. Basado en pies cuadrados construibles.
C. Incluye negocios en conjunto. Todos los nuevos desarrollos se mantienen en los negocios en conjunto (entidades no consolidadas).



Centro Industrial Juárez #2, Ciudad Juárez, México

Notas y Definiciones

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

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

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

Creemos que el EBITDA Ajustado proporciona información relevante y útil al ofrecer una perspectiva de nuestro desempeño operativo antes de los efectos de las decisiones financieras, los impuestos sobre la renta y ciertos gastos no monetarios o no recurrentes.

Calculamos el EBITDA Ajustado comenzando con las ganancias (pérdidas) del período y eliminando el efecto de:

- (i) ajustes a valor de mercado por la valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión;
- (ii) ganancias o pérdidas no realizadas de tipo de cambio de moneda extranjera de la conversión de activos y pasivos denominados en Pesos Mexicanos;
- (iii) ganancias o pérdidas no realizadas en instrumentos de cobertura de tipo de cambio;
- (iv) comisión por incentivos pagada en CBFIs;
- (v) ingresos por intereses;
- (vi) costos financieros, incluyendo ganancias o pérdidas por liquidación anticipada de la y contratos de derivados; y
- (vi) impuestos sobre la renta.

También incluimos un ajuste pro forma para reflejar el período completo de NOI en las propiedades operativas que adquirimos durante el trimestre y para eliminar el NOI de las propiedades que vendimos durante el trimestre, suponiendo que todas las transacciones se realizaron al comienzo del trimestre.

Calculamos el EBITDA Ajustado basándonos en nuestra participación proporcional tanto en nuestras entidades no consolidadas como en las consolidadas. Reflejamos nuestra participación en las medidas del EBITDA Ajustado de las entidades no consolidadas aplicando nuestro porcentaje promedio de participación durante el período a las partidas de ajuste aplicables, entidad por entidad. Reflejamos nuestra participación en las empresas consolidadas en las que no poseemos el 100 % del capital social eliminando la participación de los intereses minoritarios en los ajustes aplicables, basándonos en nuestro porcentaje promedio de participación para los periodos correspondientes.

Aunque creemos que el EBITDA ajustado es una medida complementaria importante para que nuestros tenedores de CBFI, posibles inversores y analistas financieros comprendan nuestra situación, no debe utilizarse por sí solo, ya que excluye componentes significativos de nuestras utilidades (pérdidas) para el período calculadas según las NIIF y, por lo tanto, tiene limitaciones como herramienta analítica. No utilizamos el EBITDA ajustado como medida alternativa a las utilidades (pérdidas) del período calculadas según las NIIF, ni como alternativa al efectivo de las actividades operativas calculado según las NIIF, ni como indicador de nuestra capacidad para financiar nuestras necesidades de efectivo.

Nuestro cálculo del EBITDA ajustado puede no ser comparable con el EBITDA declarado por otras empresas tanto del sector inmobiliario como de otros sectores. Compensamos las limitaciones del EBITDA ajustado proporcionando a los inversores estados financieros consolidados elaborados de acuerdo con las NIIF, junto con este análisis detallado del EBITDA ajustado y una conciliación con el EBITDA ajustado a partir de los beneficios (pérdidas) del período.

Cálculo de Cantidades Por CBFI es el siguiente:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados el				Por los nueve meses terminados el			
	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	3,371,157	181,215	6,040,807	283,537	11,117,280	573,083	23,835,615	1,266,200
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,613,961	1,613,961	1,561,237	1,561,237	1,607,751	1,607,751	1,385,966	1,385,966
Utilidad integral por CBFI - Básico y diluida	2.0887	0.1123	3.8692	0.1816	6.9148	0.3565	17.1978	0.9136
FFO								
AMEFIBRA FFO	1,743,512	96,834	1,533,288	76,860	7,306,598	381,050	4,805,295	270,409
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,613,961	1,613,961	1,561,237	1,561,237	1,607,751	1,607,751	1,385,966	1,385,966
AMEFIBRA FFO por CBFI - Básico y diluido	1.0803	0.0600	0.9821	0.0492	4.5446	0.2370	3.4671	0.1951
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,699,924	94,068	1,520,601	76,244	7,211,348	375,986	4,782,511	269,261
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,613,961	1,613,961	1,561,237	1,561,237	1,607,751	1,607,751	1,385,966	1,385,966
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFI	1.0533	0.0583	0.9740	0.0488	4.4854	0.2339	3.4507	0.1943

Reservas de tierra cubiertas son activos generadores de ingresos adquiridos con la intención de reutilizarlos para un mayor y mejor uso como propiedades industriales. Estos activos pueden incluirse en nuestro Portafolio Operativo, Propiedades de Valor Adicional u Otras Inversiones Inmobiliarias.

Notas y Definiciones (continuación)

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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo	
	31 de diciembre de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,432,588	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	6,238,580	
Proporción de apalancamiento	23.0 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Garantizada	62,588	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	6,238,580	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	1.0 %	<40%
en miles	Terraflina	
	31 de diciembre de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,017,000	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,102,294	
Proporción de apalancamiento	32.8 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Garantizada	—	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	3,102,294	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	0.0 %	<40%
en miles	FIBRA Prologis y Terraflina	
	31 de diciembre de 2025	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	2,449,588	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,340,874	
Proporción de apalancamiento	26.2 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Garantizada	62,588	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,340,874	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	0.7 %	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA Ajustado anualizado	488,280	
Gastos por interés anualizado, neto	126,504	
Proporción de cobertura de cargos fijo	3.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	2,449,588	
Total Activos	9,747,881	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	25.1 %	<50%

T4 2025 Información Suplementaria



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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terraflina			
	Por los tres meses terminados el			
	31 de diciembre de 2025	30 de Septiembre de 2025		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	25,718,966	1,432,588	22,184,565	1,208,922
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(748,704)	(41,704)	(1,567,399)	(85,414)
Menos: IVA por recuperar	(418,801)	(23,328)	(408,552)	(22,264)
Deuda total, neta de ajustes	24,551,461	1,367,556	20,208,614	1,101,244
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	111,999,980	6,238,580	111,462,638	6,074,026
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	21.9 %	21.9 %	18.1 %	18.1 %
Deuda total, neta de ajustes	24,551,461	1,367,556	20,208,614	1,101,244
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	66,747,891	3,717,965	58,982,417	3,643,228
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	36.8 %	36.8 %	34.3 %	30.2 %
en miles	Terraflina			
	Por los tres meses terminados el			
	31 de diciembre de 2025	30 de Septiembre de 2025		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	18,257,998	1,017,000	18,662,670	1,017,000
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(1,304,258)	(72,649)	(611,617)	(33,328)
Menos: IVA por recuperar	(237,159)	(13,210)	(239,215)	(13,036)
Deuda total, neta de ajustes	16,716,581	931,141	17,811,838	970,636
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	55,694,811	3,102,294	56,946,311	3,103,224
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	30.0 %	30.0 %	31.3 %	31.3 %
Deuda total, neta de ajustes	16,716,581	931,141	17,811,838	970,636
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	53,879,149	3,001,156	54,597,030	2,974,938
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	31.0 %	31.0 %	32.6 %	32.6 %

Notas y Definiciones (continuación)

T4 2025 Información Suplementaria

en miles	FIBRA Prologis y Terraflina			
	Por los tres meses terminados			
	31 de diciembre de 2025	30 de Septiembre de 2025		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	43,976,964	2,449,588	40,847,235	2,225,922
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(2,052,962)	(114,353)	(2,179,016)	(118,742)
Menos: IVA por recuperar	(655,960)	(36,538)	(647,767)	(35,300)
Deuda total, neta de ajustes	41,268,042	2,298,697	38,020,452	2,071,880
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	167,694,791	9,340,874	168,408,949	9,177,250
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	24.6 %	24.6 %	22.6 %	22.6 %
Deuda total, neta de ajustes	41,268,042	2,298,697	38,020,452	2,071,880
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	120,627,040	6,719,121	113,579,447	6,618,166
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	34.2 %	34.2 %	33.5 %	31.3 %
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA Ajustado	2,182,989	122,070	2,181,106	117,428
Gastos por interés, neto	578,609	31,626	514,044	28,446
Índice de cobertura de cargos fijos	3.8x	3.9x	4.2x	4.1x
Deuda al EBITDA Ajustado				
Deuda total, neta de ajustes	41,268,042	2,298,697	38,020,452	2,071,880
EBITDA Ajustado anualizado	8,731,956	488,280	8,724,424	469,712
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.7x	4.7x	4.4x	4.4x
Deuda neta al EBITDA Ajustado				
Deuda total - a valor nominal	43,976,964	2,449,588	40,847,235	2,225,922
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(2,052,962)	(114,353)	(2,179,016)	(118,742)
Deuda neta	41,924,002	2,335,235	38,668,219	2,107,180
EBITDA Ajustado anualizado	8,731,956	488,280	8,724,424	469,712
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.8x	4.8x	4.4x	4.5x

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

AMEFIBRA FFO

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

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

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

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

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

- ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión;
- pérdidas o ganancias no realizadas de tipo de cambio de moneda extranjera de la conversión de activos y pasivos denominados en Pesos Mexicanos;
- pérdidas o ganancias no realizadas por instrumentos de cobertura de tipo de cambio;
- gasto por el impuesto a las ganancias relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- ganancia o pérdida no realizada por cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros (específicamente la amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo);
- comisión por incentivos pagada en CBFIs; y
- los ajustes correspondientes enumerados anteriormente relacionados con intereses minoritarios y nuestra participación en entidades no consolidadas.

Nuestras medidas FFO

Nuestras medidas de FFO se basan en la definición de AMEFIBRA, con ciertos ajustes para calcular el FFO, modificado por FIBRA Prologis y AFFO, tal y como se definen a continuación, para reflejar nuestro negocio y la ejecución de nuestra estrategia de gestión.

Utilizamos esta medida FFO, modificado por FIBRA Prologis, para que la administración, analistas e inversionistas puedan evaluar nuestro rendimiento en comparación con otras FIBRAS que no tienen operaciones similares. Utilizamos AFFO para (i) evaluar nuestro desempeño operativo en comparación con otras empresas inmobiliarias; (ii) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades de inversión en comparación con los resultados esperados y los resultados de periodos anteriores; (iii) evaluar el rendimiento de nuestra administración; (iv) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en asignación de recursos; y (v) evaluar como una inversión potencial específica impactaría nuestros resultados futuros

Calculamos nuestras medidas de FFO basándonos en nuestra participación proporcional tanto en nuestras entidades no consolidadas como en las consolidadas. Reflejamos nuestra participación en las medidas de FFO de las entidades no consolidadas aplicando nuestro porcentaje promedio de participación durante el periodo a los ajustes aplicables, entidad por entidad. Reflejamos nuestra participación en las entidades consolidadas en las que no poseemos el 100 % del capital eliminando la participación de los intereses minoritarios en los ajustes aplicables, basándonos en nuestro porcentaje promedio de participación para los periodos correspondientes.

FFO, modificado por FIBRA Prologis

Para llegar al FFO, modificado por FIBRA Prologis, comenzamos con AMEFIBRA FFO y lo ajustamos para incluir la amortización de costo financiero diferido y las primas y descuentos de la deuda, junto con las ganancias o pérdidas por liquidación anticipada de deuda. Para llegar al AFFO, ajustamos el FFO, modificado por FIBRA Prologis, para incluir los costos de rotación y las mejoras a las propiedades, y excluimos los siguientes elementos que reconocemos directamente en el FFO, modificado por FIBRA Prologis:

- i. rentas lineales; y
- ii. amortización de costo financiero diferido y las primas y descuentos de la deuda, neto de los importes capitalizados

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

Mientras que creemos que nuestras medidas definidas FFO son medidas suplementarias importantes, ni AMEFIBRA ni nuestras medidas de FFO deberían utilizarse solas debido a que excluyen componentes económicos significativos del ingreso neto antes de otros ingresos registrados bajo las NIIF y por consiguiente se limitan a herramientas analíticas. No utilizamos las medidas de FFO de AMEFIBRA ni las nuestras como alternativas a las ganancias (pérdidas) del periodo calculadas según las NIIF, ni como alternativas al efectivo de las actividades operativas calculadas según las NIIF, ni como indicadores de nuestra capacidad para financiar nuestras necesidades de efectivo.

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

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

Utilidad Operativa Neta (“NOI” por sus siglas en inglés) es una medida financiera que no pertenece a NIIF usada para medir nuestro desempeño operativo y representa la utilidad bruta.

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

Activos no estratégicos son propiedades industriales que hemos adquirido principalmente a través de fusiones y adquisiciones, y que no tenemos intención de mantener a largo plazo. Estas propiedades se clasifican como otras propiedades de inversión.

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

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

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

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

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

Mismas Tiendas. Nuestras métricas de mismas tiendas son medidas financieras que no pertenecen a NIIF, que se utilizan en la industria de bienes raíces y se esperan por parte de los analistas e inversionistas, tanto en términos netos efectivos como en efectivo. Evaluamos el desempeño operativo de las propiedades en operaciones que son de nuestra propiedad utilizando un análisis de mismas propiedades porque la población de propiedades en este análisis es consistente periodo a periodo, lo que nos permite analizar nuestras operaciones comerciales en curso.

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

Como nuestra medida para Mismas Tiendas es una medida financiera que no pertenece a NIIF, tiene ciertas limitaciones como herramienta analítica y puede variar entre empresas inmobiliarias raíces. Como resultado, proporcionamos una conciliación de nuestros ingresos por arrendamientos, recuperaciones de arrendamientos, y gastos de operación de nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios elaborados conforme la NIIF con el NOI de las Mismas Tiendas con explicaciones sobre cómo se calculan estos indicadores.

Además, eliminamos ciertos elementos que no sean dinero en efectivo, tales como los ajustes en la nivelación de las rentas, incluidos en los estados financieros elaborados conforme a las NIIF para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Tiendas. Para etiquetar claramente estos indicadores, se clasifican como NOI Mismas Tiendas –Neto Efectivo y NOI Mismas Tiendas – Efectivo.

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

en miles de Dólares Estadounidenses	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		
	2025	2024	Cambio (%)
Ingresos por arrendamientos:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	165,555	151,986	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	(67,195)	(66,460)	
Ingresos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	98,360	85,526	
Gastos por rentas:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	(26,375)	(24,454)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	11,170	12,092	
Gastos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	(15,205)	(12,362)	
NOI			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	139,180	127,532	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(56,025)	(54,368)	
NOI Mismas Tiendas - efectivo neto	83,155	73,164	13.7 %
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Tiendas	(2,992)	118	
NOI Mismas Tiendas - efectivo	80,162	73,283	9.4 %

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

Mismas Tiendas ocupación promedio representa el porcentaje ocupado promedio de la cartera de las Mismas Tiendas para el periodo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

En el enfoque de ingresos el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Este enfoque parte de la base de que el valor se crea a partir de los ingresos esperados. Dado que se espera que la inversión sea adquirida por un inversor dispuesto a pagar para recibir un flujo de ingresos más el valor de reversión de una propiedad durante un periodo determinado, el enfoque de ingresos se utiliza como enfoque principal para la valoración. Existen dos metodologías, el método de flujo de efectivo descontado y la capitalización directa.

Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan con base en:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

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