



Primer Trimestre 2025

FIBRA Prologis Resultados Financieros

Tres Rios, Building 9, Ciudad de México, México

Tabla de Contenido



Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Primer Trimestre de 2025

CIUDAD DE MÉXICO (29 de abril de 2025) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2025.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 65.2 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 98.8 y 98.1 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 93.6 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 2.0 por ciento.
- Se nombró a un presidente independiente para el Comité Técnico

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 2.0195 (US\$0.0985) comparado con Ps. 6.1383 (US\$0.3505) para el mismo periodo en 2024.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps. 1.2384 (US\$0.0609) para el trimestre comparado con Ps. 0.8416 (US\$0.0492) para el mismo periodo en 2024.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“En una época de incertidumbre en el comercio global, FIBRA Prologis sigue demostrando una impresionante resiliencia, respaldada por una disciplina operativa, un sólido balance general y nuestra posición estratégica en los mejores mercados inmobiliarios logísticos de México. Nuestros resultados reflejan un enfoque constante en la ejecución y en la creación de valor a largo plazo para nuestros accionistas”, dijo Héctor Ibarzabal, Director General de FIBRA Prologis.

Portafolio Operativo	1T25	1T24	Notas 1T25
Ocupación al final del periodo	98.8%	99.6%	Cinco mercados arriba de 97%.
Ocupación promedio	98.1%	99.4%	Arriba del 97% desde 2T21.
Contratos de Arrendamiento Empezados	3.0 MPC	1.2 MMPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Juarez Tijuana.
Retención de Clientes	93.6%	75.4%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	65.2%	47.7%	Liderado por Monterrey, Tijuana y Ciudad de México.
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	2.0%	12.3%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	4.6%	9.7%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales

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

POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2025, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis fue de 22.9 por ciento y la liquidez fue de Ps. 11.2 mil millones (US\$546 millones), que incluían Ps. 9.5 mil millones (US\$465 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 1.7 mil millones (US\$81 millones) de efectivo disponible no restringido.

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

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

- Miércoles 30 de abril de 2025, a las 9 a.m. hora de México.
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos.
- Vía conferencia telefónica marcando +1 888 596 4144 o +1 646 968 2525 e ingresando la contraseña 4603995.

Del 30 de abril al 7 de mayo estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 770 2030 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 647 362 9199 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 4603995. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 507 propiedades de inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 345 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.5 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable ("ABR") y 162 edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

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

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

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

CONTACTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

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



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

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



Contenido

Página

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

Reporte de ingresos del primer trimestre de 2025

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar 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 primer trimestre de 2025

Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas:

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

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

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

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

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



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

Gracias por su continua confianza y apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzábal

Director General

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

De acuerdo con las Secciones 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3)(iii) del Reglamento del Tesoro de EE. UU. (en adelante, “Reg. Tes. §”), el presente es un aviso calificado (el “Aviso”) con respecto a:

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

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

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

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

¹ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(i).

² Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(ii).

³ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iii).

⁴ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iv).

⁵ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(v).



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

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

Resumen de la administración

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

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

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

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

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

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

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

Perspectiva Operacional

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

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

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



Adquisiciones

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

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

Exposición de divisas

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

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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



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

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

Deuda

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

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

Oportunidades futuras

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

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

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

Introducción

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

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

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

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

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 25 de abril de 2025

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

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

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

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

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

Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable

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

en miles	Nota	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL	Intereses minoritarios	Total de capital contable
Saldo al 1 de enero de 2024		1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Dividendos	10	26,632,414	1,955,832	-	(2,794,068)	(838,236)	-	(838,236)
CBFIs emitidos		138,000,000	9,387,647	-	-	9,387,647	-	9,387,647
Utilidad (pérdida) integral total del período:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(1,362,275)	-	(1,362,275)	-	(1,362,275)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	202	-	202	-	202
Utilidad del período		-	-	-	7,409,628	7,409,628	-	7,409,628
Utilidad integral total del período		-	-	(1,362,073)	7,409,628	6,047,555	-	6,047,555
Saldo al 31 de marzo de 2024		1,319,956,367	\$ 50,228,615	\$ (5,044,131)	\$ 40,887,502	\$ 86,071,986	\$ -	\$ 86,071,986
Saldo al 1 de enero de 2025		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	10	-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control		-	-	-	-	-	(29,537)	(29,537)
Utilidad integral total del período:								
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(1,027,493)	-	(1,027,493)	147,841	(879,652)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	247	-	247	-	247
Utilidad del período		-	-	-	3,242,606	3,242,606	25,865	3,268,471
Utilidad integral total del período		-	-	(1,027,246)	3,242,606	2,215,360	173,706	2,389,066
Saldo al 31 de marzo de 2025		1,605,627,494	\$ 66,014,471	\$ 14,576,630	\$ 60,441,917	\$ 141,033,018	\$ 4,618,731	\$ 145,651,749

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

Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

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

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

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

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

1. Actividad principal y estructura

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

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

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación

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

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

3. Políticas contables materiales

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

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

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

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

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

5. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

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

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

6. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

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

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

7. Inversiones a través del método de participación

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

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

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

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

Estados de posición financiera en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2025			
	American	Avante	Monarch	Total
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 52,748	\$ 60,287	\$ 420,564	\$ 533,599
Otros activos	89,987	16,041	419,447	525,475
	142,735	76,328	840,011	1,059,074
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	\$ 1,908,448	\$ 1,691,185	\$ 7,912,196	\$ 11,511,829
Otros activos	-	-	2,646	2,646
	1,908,448	1,691,185	7,914,842	11,514,475
Total activo	\$ 2,051,183	\$ 1,767,513	\$ 8,754,853	\$ 12,573,549
Pasivos				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de la deuda	\$ 15,076	\$ 204	\$ 18,401	\$ 33,681
Otros pasivos	4,497	168,368	121,069	293,934
	19,573	168,572	139,470	327,615
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	\$ 997,074	\$ 144,654	\$ 3,489,043	\$ 4,630,771
Otros pasivos	32,890	77,504	190,279	300,673
	1,029,964	222,158	3,679,322	4,931,444
Total pasivos	\$ 1,049,537	\$ 390,730	\$ 3,818,792	\$ 5,259,059

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

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

8. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

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

Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

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

9. Deuda

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

en miles	Fecha de vencimiento ⁽¹⁾	Tasa	Al 31 de marzo de 2025		Tasa	Al 31 de diciembre de 2024	
			Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
Notas Senior (No garantizado)	Julio de 2029	4.96%	\$ 500,000	\$ 10,200,150	4.96%	\$ 500,000	\$ 10,255,150
Bono verde (No garantizado)	Noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,650,113	4.12%	375,000	7,691,363
Colocación privada (No garantizado)	Julio de 2039	3.48% ⁽²⁾	300,000	6,120,091	3.48% ⁽²⁾	300,000	6,153,090
Bono verde (No garantizado)	Abril de 2031	3.73%	70,000	1,428,021	3.73%	70,000	1,435,721
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	Diciembre de 2026	5.18% ⁽²⁾	64,184	1,309,361	5.18% ⁽²⁾	64,706	1,327,139
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 1ra Sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	51,027	1,040,972	4.67%	51,337	1,052,937
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 2da Sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	51,027	1,040,973	4.67%	51,337	1,052,937
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Préstamo a plazo (No garantizado)	Julio de 2027	3 meses SOFR (4.35%) + 165 bps	200,000	4,080,060	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	Noviembre de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 110 bps	67,000	1,366,820	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	Septiembre de 2025	SOFR (4.33%) + 80 bps	100,000	2,040,030	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado)	Septiembre de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 100 bps	50,000	1,020,015	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515
Citibank N. A. Línea de crédito (No garantizado)	Abril de 2026	1 mes SOFR (4.33%) + 133 bps	135,000	2,754,041	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939 (No garantizado)	Abril de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 99 bps	100,000	2,040,030	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	100,000	2,051,030
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado)	Junio de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 100 bps	75,000	1,530,023	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado)	Junio de 2025	1 mes SOFR (4.33%) + 100 bps	75,000	1,530,023	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Nuevo Revolvente (No garantizado)	Julio de 2026	-	-	-	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado) ⁽³⁾	Marzo de 2025	-	-	-	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515
Total			2,213,238	45,150,723		2,255,580	46,262,623
Intereses por pagar de la deuda			18,954	386,696		23,533	482,705
Prima neta			(9,993)	(203,859)		(10,435)	(214,025)
Costos de emisión de deuda			(5,080)	(103,636)		(5,304)	(108,787)
Total de deuda			2,217,119	45,229,924		2,263,374	46,422,516
Menos: Porción circulante de la deuda			588,009	11,995,563		537,544	11,025,184
Deuda a largo plazo			\$ 1,629,110	\$ 33,234,361		\$ 1,725,830	\$ 35,397,332

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

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

(3) Este pagaré fue pagado al vencimiento.

FIBRAPL consolidado tiene una línea de crédito revolvente no garantizada con un sindicato de nueve bancos ("Línea de Crédito") y tiene la opción de incrementar la Línea de Crédito hasta \$500.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación del prestamista. La Línea de Crédito tiene un vencimiento inicial el 27 de abril de 2026, con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujeto al pago de una comisión de prórroga. Al 31 de marzo de 2025, el saldo insoluto era de \$135.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,754.0 millones de pesos mexicanos) y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era de \$95.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,948.5 millones de pesos mexicanos).

FIBRAPL consolidado tiene una línea de crédito sindicada sostenible no garantizada de \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, que consta de los dos tramos siguientes (i) un crédito a plazo por \$200.0 millones de dólares estadounidenses y (ii) una línea de crédito revolvente por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como líder organizador único y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Desempeño (ICD) relacionado con la “Certificación de Edificios Verdes”, (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos básicos relacionados con la consecución del ICD, y (3) pago del principal al vencimiento. Al 31 de marzo de 2025, FIBRAPL no tenía saldo pendiente y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era de \$31.2 millones de dólares estadounidenses (\$639.9 millones de pesos mexicanos).

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

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

10. Capital

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

Reserva para recompra de CBFIs

FIBRAPL consolidado cuenta con una reserva para recompra de CBFIs por \$5.0 millones de pesos mexicanos (\$212.9 miles de dólares estadounidenses) en el mercado abierto o en transacciones negociadas en privado. Al 31 de marzo de 2025, no se han recomprado CBFIs.

Devolución de capital

La devolución de capital de FIBRAPL consolidado fue la siguiente:

En millones, excepto por CBFI

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

Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFi

		Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024					
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo		En CBFis		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses		
17 de enero de 2024	1 de febrero de 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2.0428	\$ 0.1183
22 de febrero de 2024	6 de marzo de 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
Total de distribuciones		\$ 838.2	\$ 48.6	\$ 1,955.8	\$ 113.5		

Oferta de derechos

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

11. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

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

12. Utilidad por CBFi

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

Utilidad básica y diluida por CBFi

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

13. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

Al 31 de marzo de 2025, los pasivos circulantes de FIBRAPL consolidado excedían los activos circulantes en \$9,553.5 millones de pesos mexicanos. La administración asegura, a través de la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatas. FIBRAPL consolidado cuenta con líneas de crédito disponibles no utilizadas por \$265.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,406.1 millones de pesos mexicanos), así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo. Adicionalmente, los pagarés adeudados a BBVA México, con vencimiento en 2025 y por un monto de \$367.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,486.9 millones de pesos mexicanos), pueden renovarse automáticamente por hasta 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar estos pagarés fue otorgado el 12 de febrero de 2025.

14. Información financiera por segmentos

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

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

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

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

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

(*) Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas en Chihuahua, Saltillo y otros; estos “Otros mercados” individualmente no exceden el 10% del valor total del portafolio de propiedades de inversión. El mercado de Chihuahua representa el 7.2%, el mercado de Saltillo el 6.7%; y el resto de los mercados representa el 0.6%.

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

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

15. Compromisos y contingencias

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

16. Eventos subsecuentes

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

17. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *



Tres Rios, Building 9, Ciudad de México, México

PRIMER TRIMESTRE 2025

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

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

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



Pacifico Industrial Center 10, Tijuana, México

Tabla de Contenido

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

Resumen Corporativo

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

Información Financiera

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

Resumen Operativo

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

Uso de Capital

- 16 Disposiciones

Capitalización

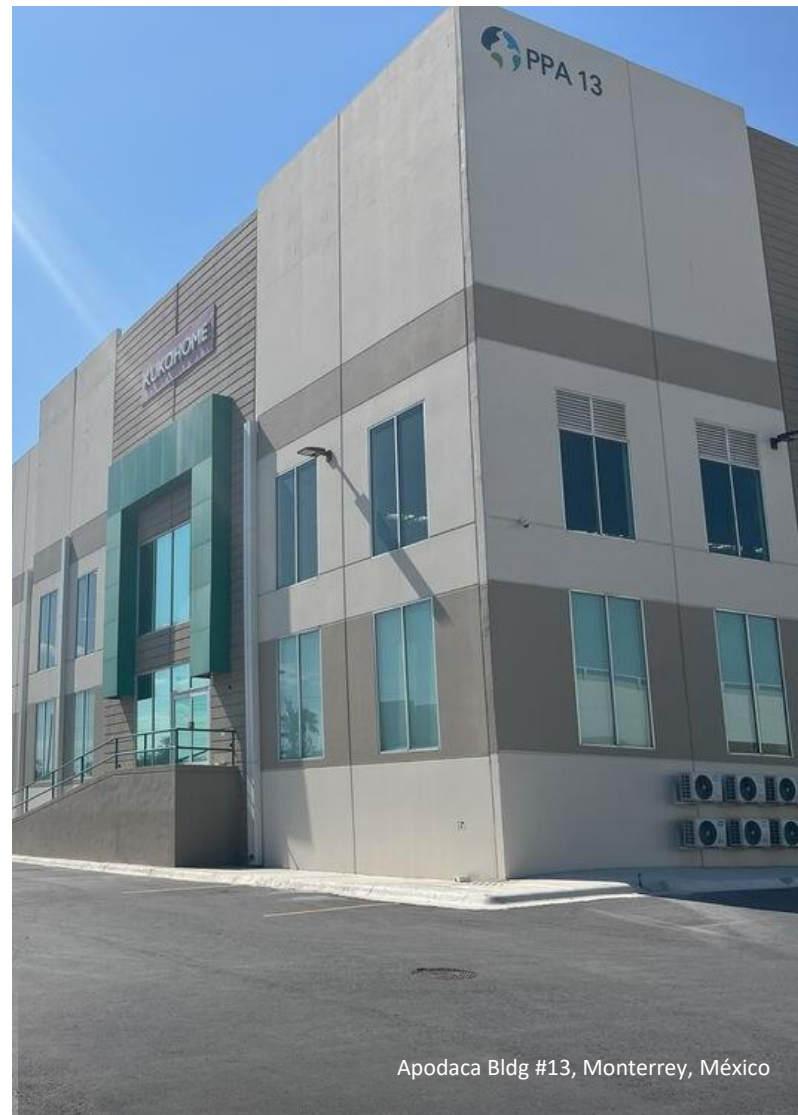
- 17 Resumen de Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 22 Notas y Definiciones ^(A)



Apodaca Bldg #13, Monterrey, México

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

PRESENCIA EN MERCADOS ^(B)

98.8% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES

ABR

65.5 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA

Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

ABR

26.3 MPC

Ocupación

97.9%

MERCADOS DE CONSUMO

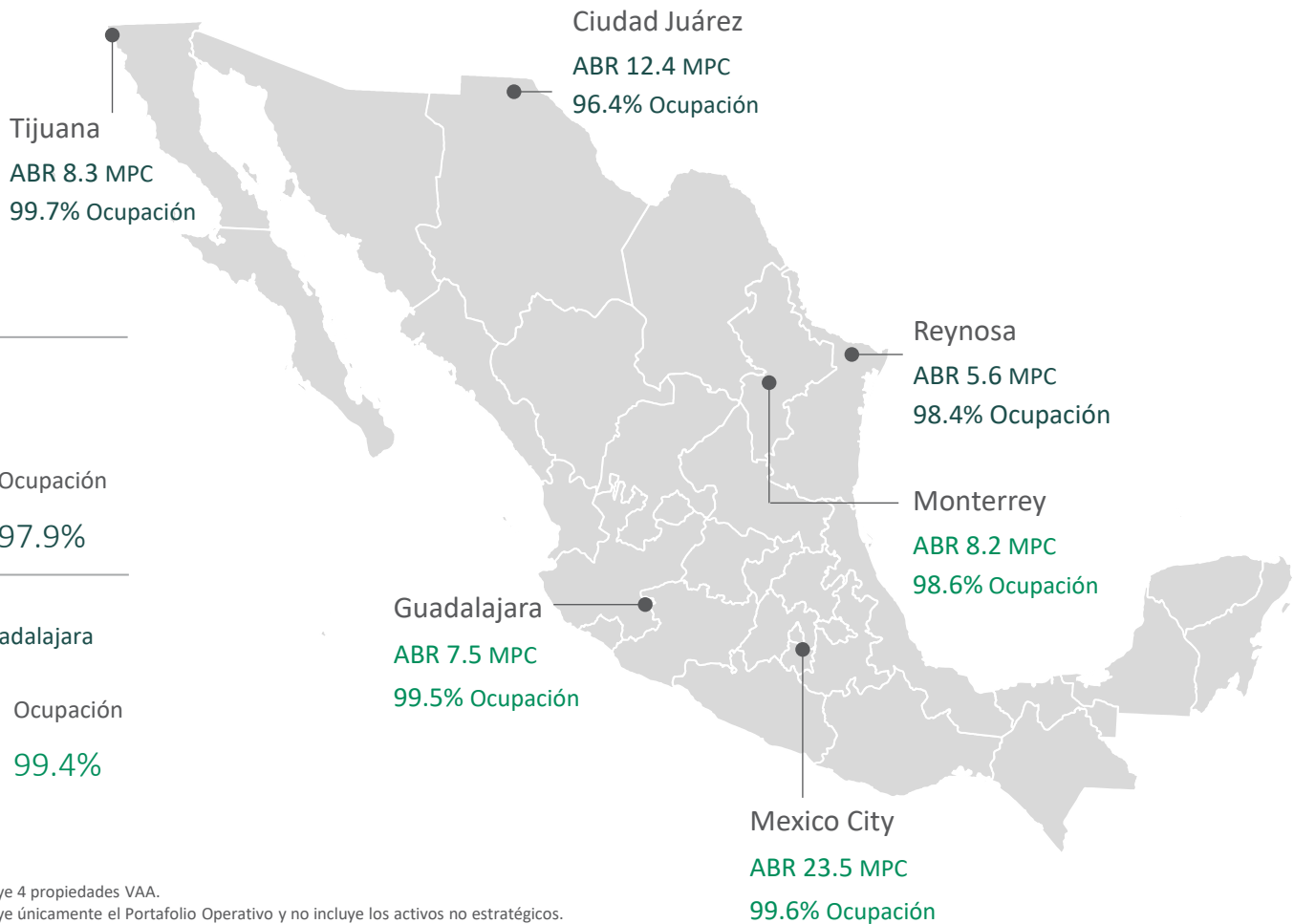
Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR

39.2 MPC

Ocupación

99.4%



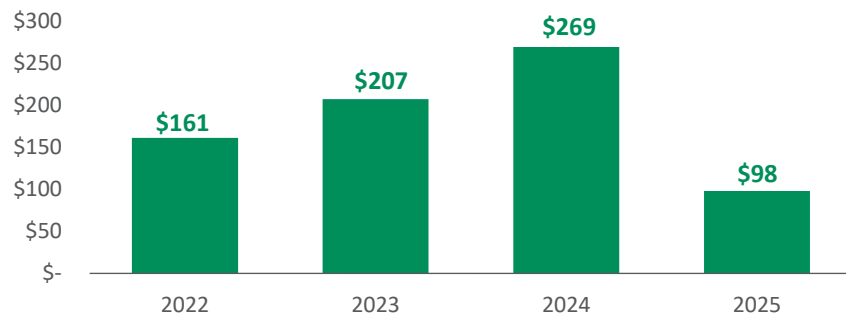
Resumen Corporativo

Perfil Corporativo ^(A)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

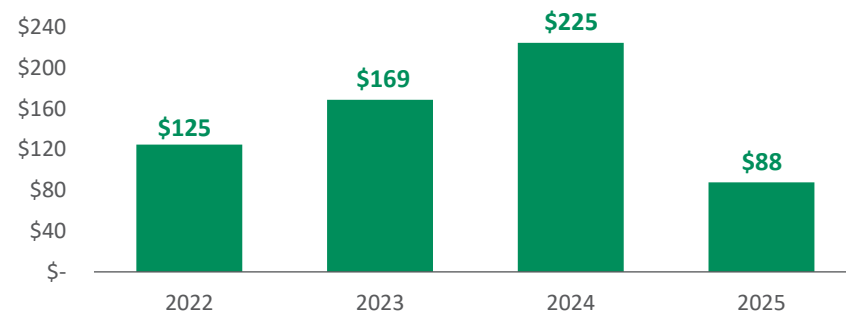
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



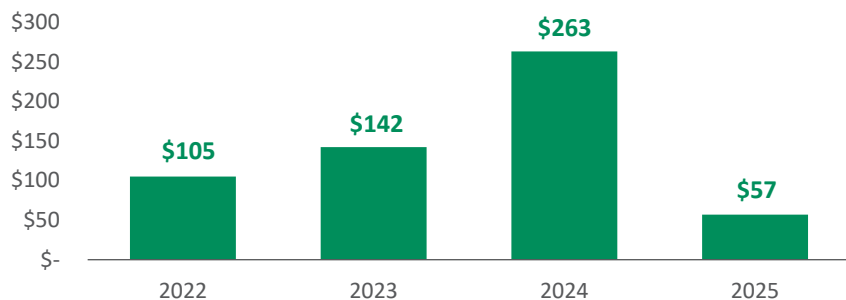
AFFO

(en millones de US\$)



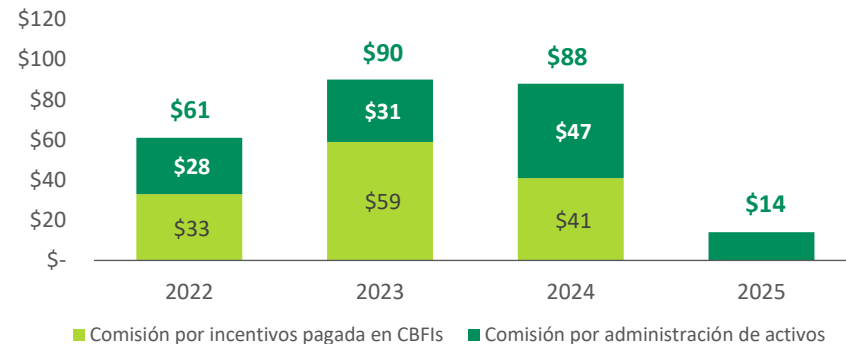
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVOS

(en millones de US\$)



en miles, excepto por montos de CBFI

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

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

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

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

en miles

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

RESUMEN DE COMISIONES

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

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

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

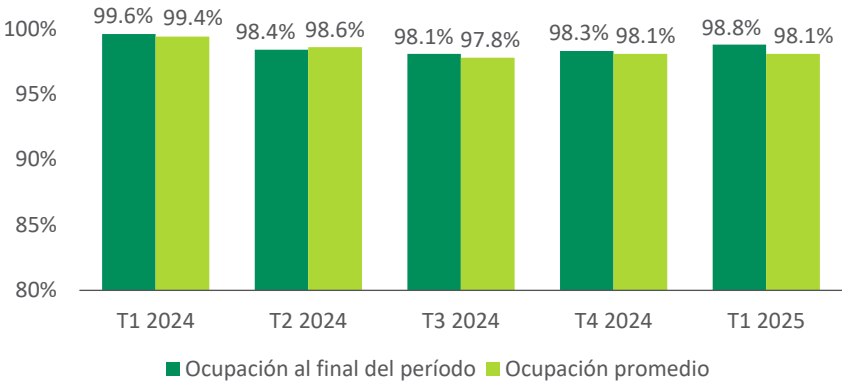
C. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.

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

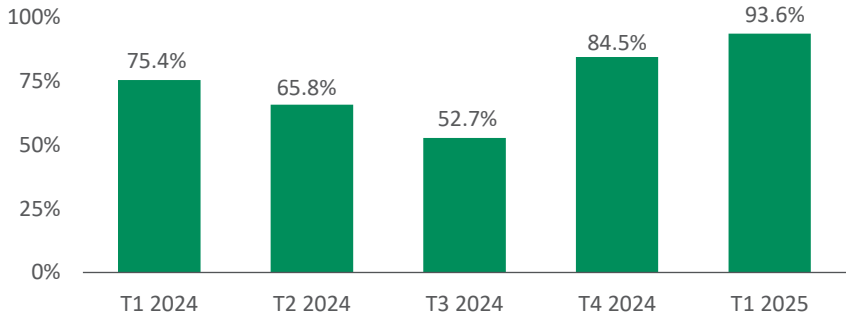
E. Aprobado por los tenedores de CBFIs.

F. Oferta Pública Inicial.

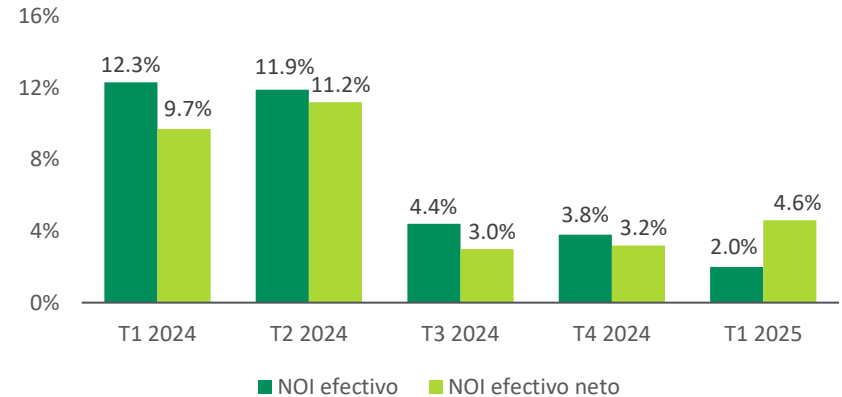
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



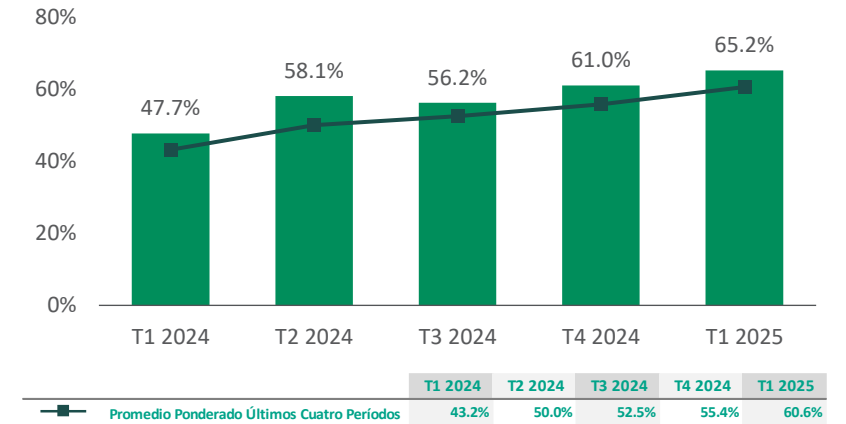
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA - NETA EFECTIVA



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

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

Información Financiera

Estados Intermedios Consolidados Condensados de Posición Financiera ^(A)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

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

en miles de US\$	31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	7,679,844	5,183,033	7,605,087	5,181,255

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

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

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

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

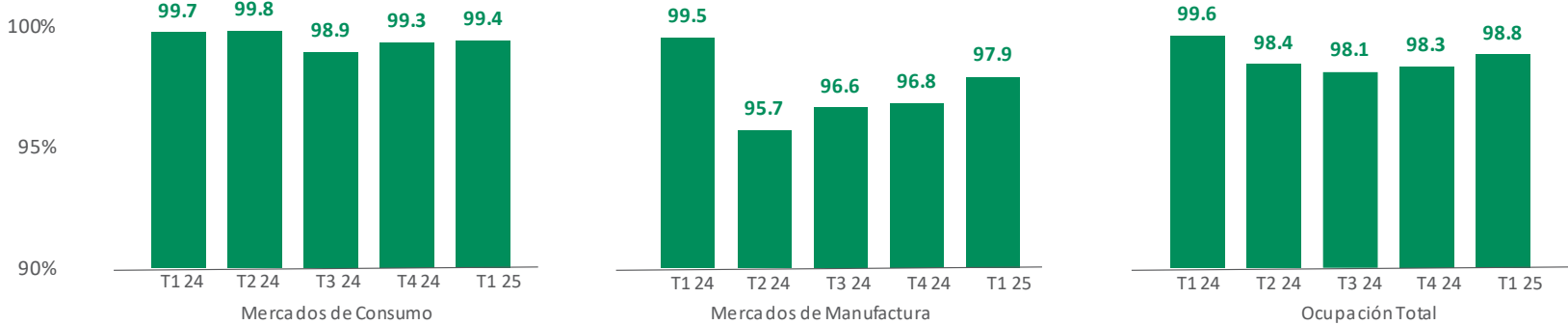
en miles	Por los tres meses terminados el 31 de Marzo de			
	2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a EBITDA Ajustado				
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBI de FIBRA Prologis	3,242,606	158,179	7,409,628	423,125
Utilidad por valuación de propiedades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

Resumen Operativo

Indicadores Operativos ^(A)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

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

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

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

Resumen Operativo

Indicadores Operativos ^(A)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

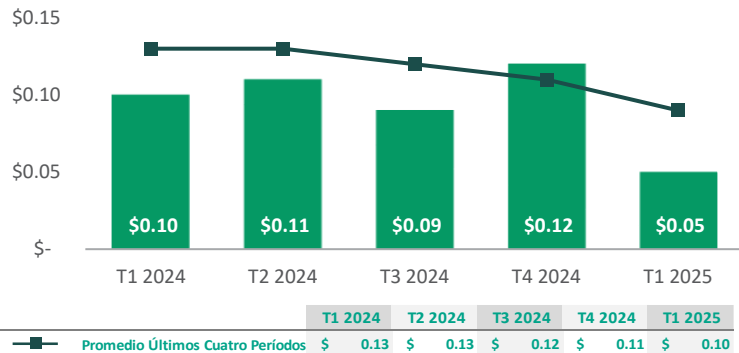
GASTOS CAPITALIZABLES INCURRIDOS ^(B)

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

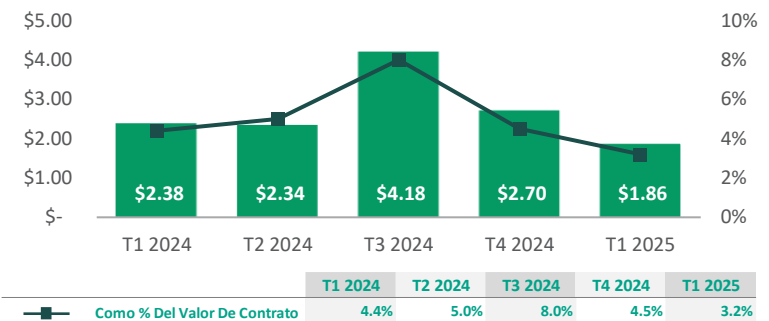
INFORMACIÓN DE MISMAS TIENDAS

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

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



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



Resumen Operativo

Propiedades de Inversión

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

Métricas de valuación de terceros:

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

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



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 21,058 pies cuadrados.

B. Las propiedades de Terrafina en mercados fuera de nuestros mercados principales no se incluyen en el Portafolio Operativo y se clasifican en Otras Propiedades de Inversión, ya que no se tiene la intención de operarlas a largo plazo, junto con un edificio que fue completamente destruido como resultado de un incendio.

C. FIBRA Prologis tiene 31 acres de tierra en los mercados de Tijuana, Monterrey, Querétaro y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 629,672 pies cuadrados al 31 de marzo de 2025.

D. FIBRA Terrafina tiene 185 acres de tierra en los mercados de Monterrey, Coahuila, Ciudad de México y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 3,071,427 pies cuadrados al 31 de marzo de 2025.

14

Resumen Operativo

Información de Clientes (A)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

pies cuadrados en miles

% de Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes

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

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

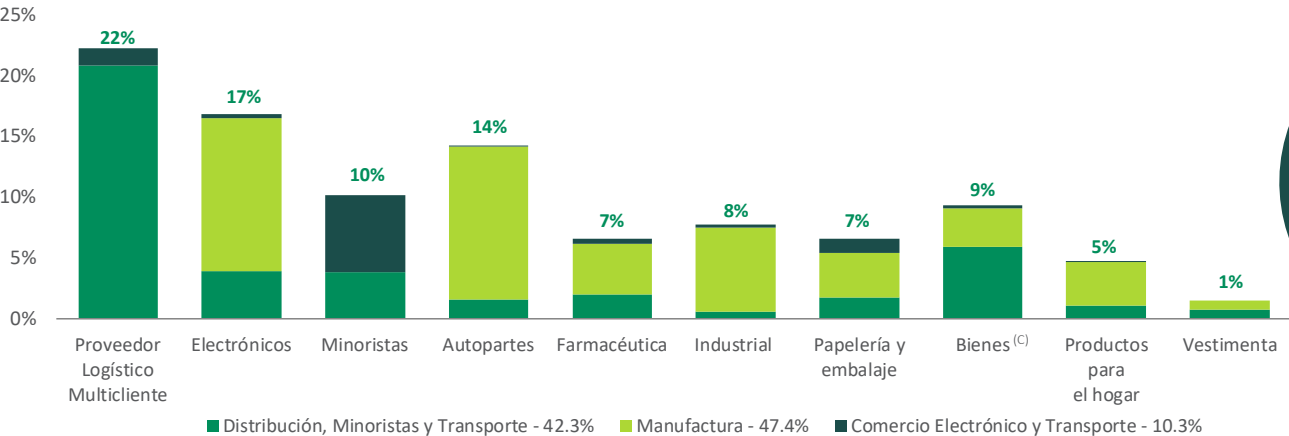
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Neta Efectiva						
		Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		% por Moneda	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2025 ^(B)	10,511	1,165,428	57,128	13%	127	6.24	30%	70%
2026	11,042	1,391,851	68,227	16%	126	6.18	21%	79%
2027	7,577	1,064,243	52,168	12%	140	6.88	20%	80%
2028	10,330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

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

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

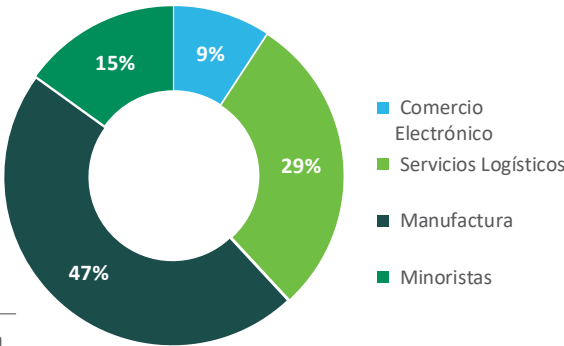
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



A. Terraflora fue administrada por un tercero hasta el 30 de noviembre de 2024. Por lo tanto, las métricas incluyen la actividad de Terraflora después del 1 de diciembre de 2024.
B. El año actual incluye 1,353 pies cuadrados asociados a contratos de arrendamiento mes a mes.
C. Incluye alimentos, bebidas y bienes de consumo.

Pies cuadrados y moneda en miles

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

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

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

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento (excluyendo Terrafina)

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

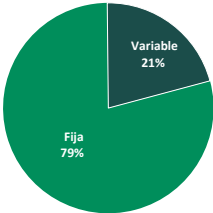
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	5.6%	3.8%	5.2%	4.9%	4.3%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	5.6%	3.9%	5.2%	4.4%	4.3%
Promedio ponderado de años de vencimiento	3.1	6.2	0.5	1.2	4.6

moneda en millones		Ps.	US\$
Liquidez			
Contrato de crédito revolvente ^(C)		10,200	500
Menos:			
Préstamos desembolsados		2,754	135
Capacidad disponible		7,446	365
Efectivo no restringido		686	33
Liquidez total		8,132	398

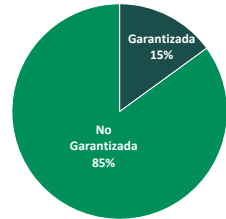
Métricas de Deuda ^{(D) (E)}	2025	2024
	Primer Trimestre	Cuarto Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con en el valor de mercado	22.9%	23.3%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión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

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

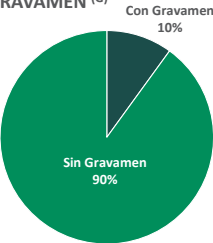
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(G)



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

Capitalización

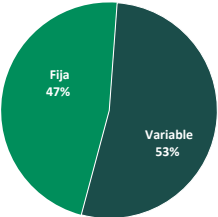
Deuda (solo TerraFINA) ^(A)

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

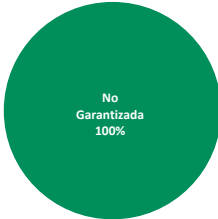
Promedio ponderado de tasa de interés ^(B)	-	5.0%	5.6%	-	5.3%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(C)	-	5.5%	5.6%	-	5.5%
Promedio ponderado de años de vencimiento	-	4.3	1.2	-	2.6

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

DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(D)



A. Para más información sobre las métricas de deuda, consulte las páginas 23 y 24 de las Notas y Definiciones.

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

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

D. Cálculos con base en el valor de mercado al 31 de marzo de 2025.

Plataforma Global Inigualable de Prologis

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

5,884

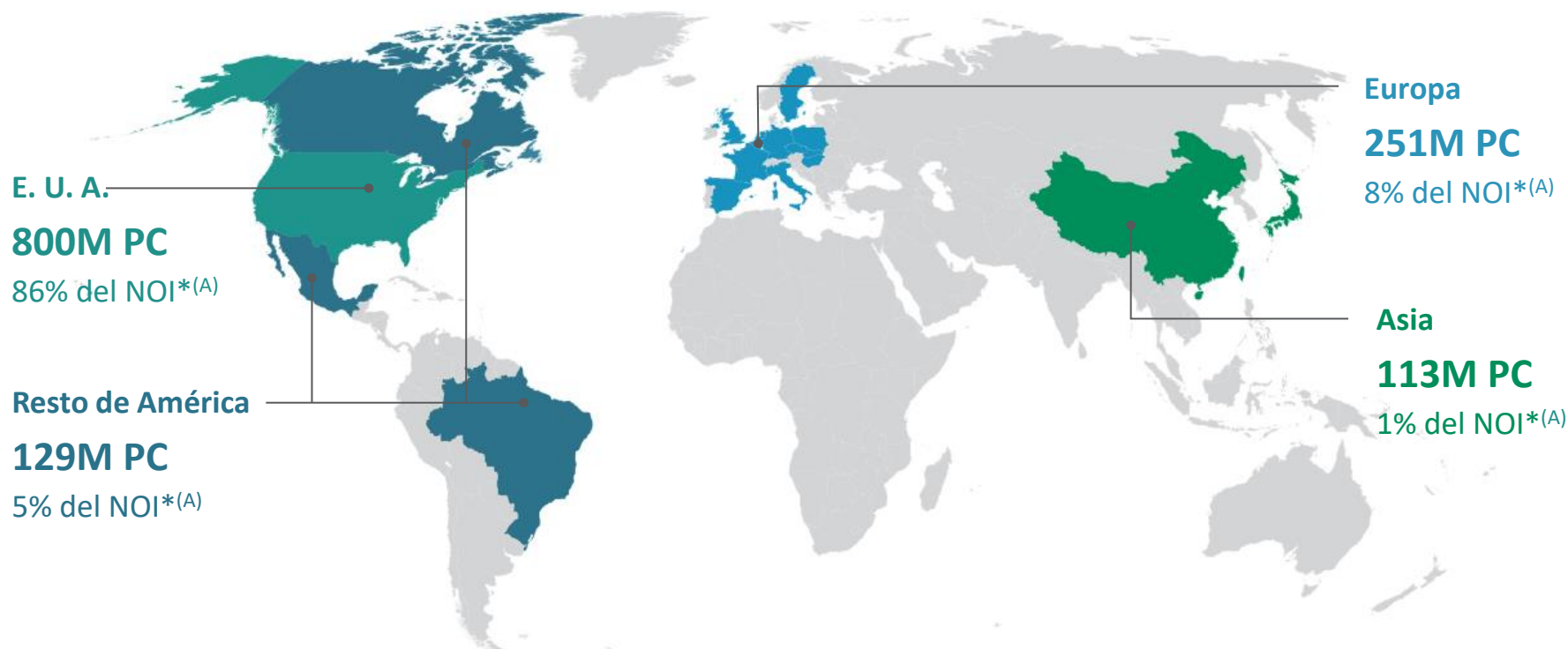
Propiedades

1.3MM

Pies Cuadrados

\$41.2B

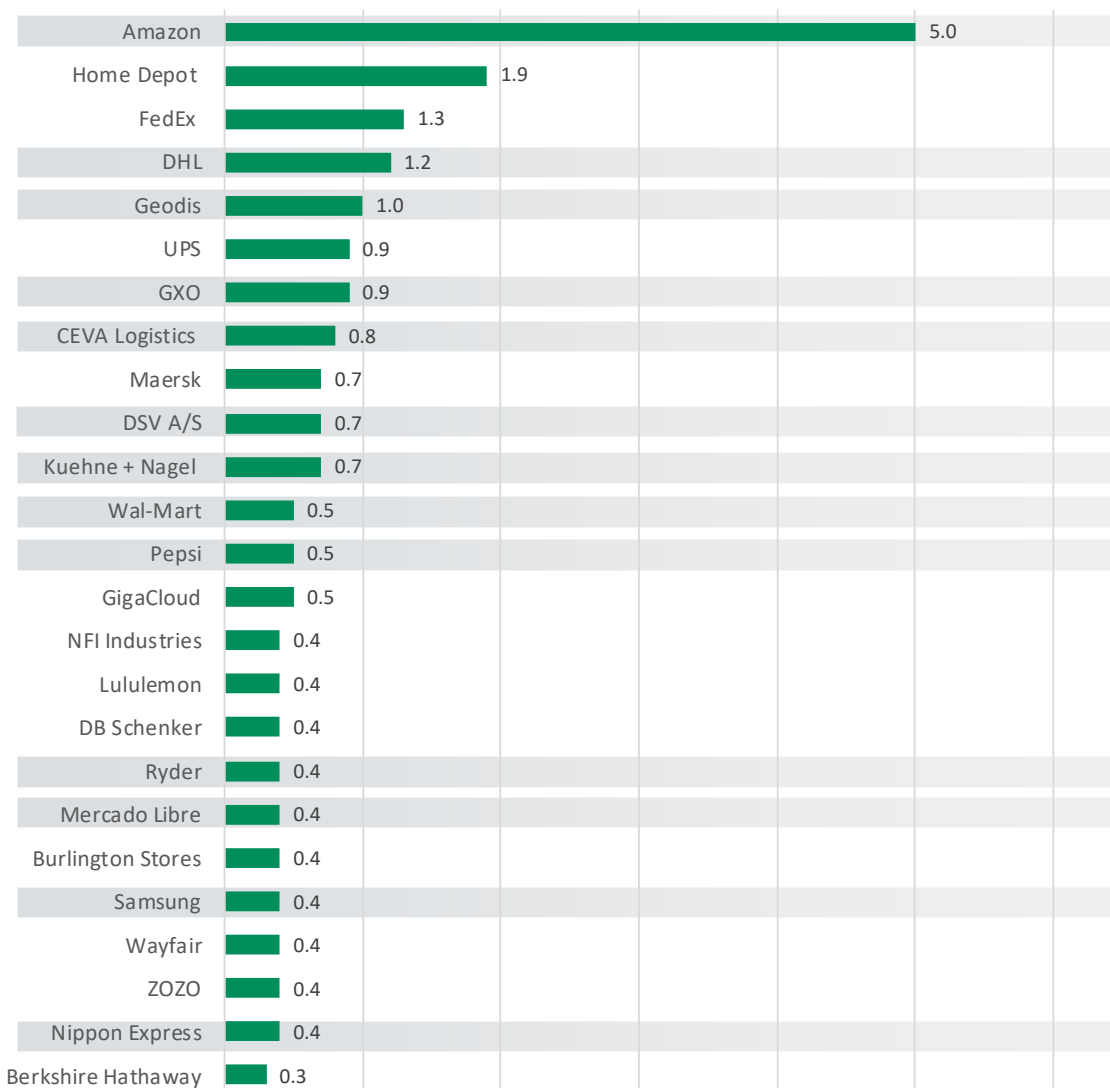
Desarrollo de tierra (TIE)



Patrocinador

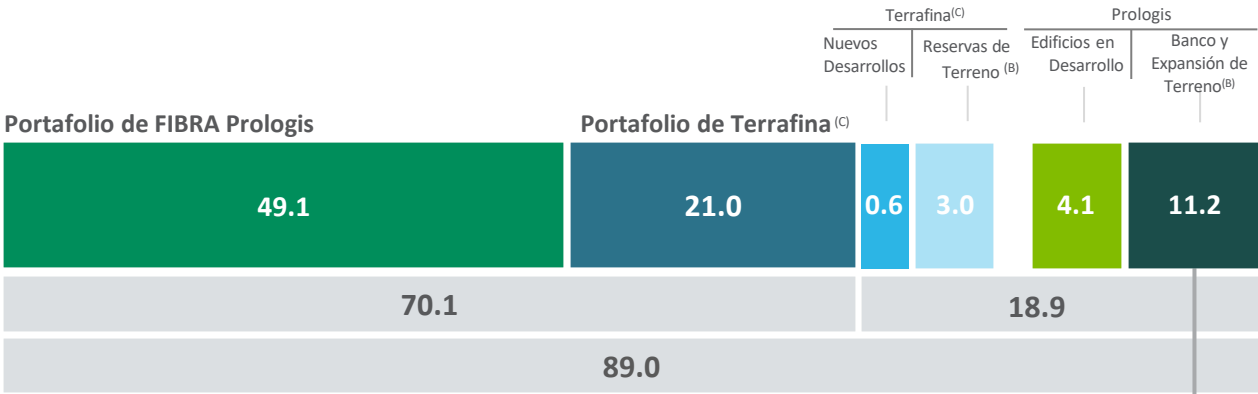
Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)



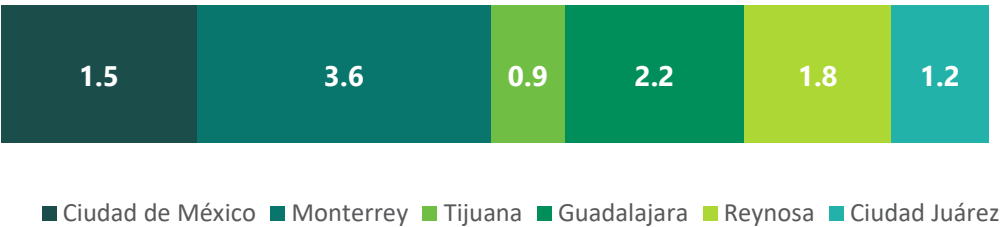
CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)



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

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



Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis

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



Los Altos Bldg 13, Guadalajara, México

Notas y Definiciones

Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFI:

en miles excepto cantidades por acción

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

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

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

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

Notas y Definiciones (continuación)

T1 2025 Información Financiera Suplementaria

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuestras medidas FFO

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

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

AMEFIBRA FFO

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

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

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

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

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

AFFO

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

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan con base en:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

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

First Quarter 2025

FIBRA Prologis Financial Information



Tres Rios, Building 9, Mexico City, Mexico

Table of Contents



Los Altos Bldg 13, Guadalajara, Mexico

Interim Condensed Financial
Statements

Supplemental Financial
Information

FIBRA Prologis Announces First Quarter 2025 Earnings Results

MEXICO CITY (April 29, 2025) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the first quarter 2025.

HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:

- Record net effective rents on rollover were 65.2 percent.
- Period-end and average occupancy were 98.8 and 98.1 percent, respectively.
- Customer retention was 93.6 percent.
- Same store cash NOI was 2.0 percent.
- Appointed an independent chairman to the Technical Committee.

Net earnings per CBFi was Ps. 2.0195 (US\$0.0985) for the quarter compared with Ps. 6.1383 (US\$0.3505) for the same period in 2024.

Funds from operations (FFO), as modified by FIBRA Prologis per CBFi, was Ps. 1.2384 (US\$0.0609) for the quarter compared with Ps. 0.8416 (US\$0.0492) for the same period in 2024.

SOLID OPERATING RESULTS

“In a time of global trade uncertainty, FIBRA Prologis continues to demonstrate impressive resilience—underpinned by operational discipline, a fortress balance sheet, and our strategic positioning in the best logistics real estate markets in Mexico. Our results reflect a consistent focus on execution and long-term value creation for our shareholders,” said Héctor Ibarzábal, CEO of FIBRA Prologis.

Operating Portfolio	1Q25	1Q24	1Q25 Notes
Period End Occupancy	98.8%	99.6%	<i>Five markets above 97%.</i>
Average Occupancy	98.1%	99.4%	<i>Above 97% since 2Q21.</i>
Leases Commenced	3.0 MSF	1.2 MSF	<i>The activity was concentrated mainly in Juarez and Tijuana.</i>
Customer Retention	93.6%	75.4%	
Net Effective Rent Change	65.2%	47.7%	<i>Led by Monterrey, Tijuana and Mexico City.</i>
Same Store Cash NOI	2.0%	12.3%	<i>Led mainly by rent change and annual rent increases.</i>
Same Store Net Effective NOI	4.6%	9.7%	<i>Led by rent change and annual rent increases.</i>

As a reminder, FIBRA Terrafina was managed by a third party through November 30, 2024. As such, some metrics only include FIBRA Terrafina activity after December 1, 2024.

FINANCIAL POSITION

As of March 31, 2025, FIBRA Prologis' leverage was 22.9 percent and liquidity was approximately Ps. 11.2 billion (US\$546 million), which included Ps. 9.5 billion (US\$465 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 1.7 billion (US\$81 million) of unrestricted cash.

WEBCAST & CONFERENCE CALL INFORMATION

FIBRA Prologis will host a live webcast/conference call to discuss quarterly results, current market conditions and future outlook. Here are the event details:

- Wednesday, April 30, 2025, at 9 a.m. Mexico Time.
- Access the live webcast at www.fibraprologis.com, in the Investor Relations section, by clicking Events.
- Dial in: +1 888 596 4144 or +1 646 968 2525 and enter Passcode 4603995.

A telephonic replay will be available April 30 - May 7 at +1 800 770 2030 from the U. S. and Canada or at +1 647 362 9199 from all other countries using conference code 4603995. The replay will be posted in the Investor Relations section of the FIBRA Prologis website.

ABOUT FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2025, the company's portfolio comprised 507 Investment Properties, totaling 87.0 million square feet (8.1 million square meters). This includes 345 logistics and manufacturing facilities across 6 industrial core markets in Mexico, comprising 65.5 million square feet (6.1 million square meters) of Gross Leasing Area (GLA) and 162 buildings with 21.5 million square feet (1.9 million square meters) of non-strategic assets in other markets.

FORWARD-LOOKING STATEMENTS

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which FIBRA Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact FIBRA Prologis financial results. Words such as "expects," "anticipates," "intends," "plans," "believes," "seeks," "estimates," variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, acquisition activity, development activity, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, expected distributions, and our debt and financial position, are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on

reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, trade relations, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust ("FIBRA") status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments (viii) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, (ix) risks related to global pandemics, and (x) those additional factors discussed in reports filed with the "Comisión Nacional Bancaria y de Valores" and the Mexican Stock Exchange by FIBRA Prologis under the heading "Risk Factors." FIBRA Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

INVESTOR RELATION CONTACTS

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

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

MEDIA CONTACTS

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



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

**Interim Consolidated Condensed
Financial Statements as of
March 31, 2025, and December 31,
2024, and for the three months
ended March 31, 2025, and 2024
(Consolidated from August 6, 2024)**



Table of content

Page

2	First Quarter 2025 Earnings Report
3	First Quarter 2025 Management Overview
8	Independent Auditors' Report on Review of consolidated condensed interim financial statements
10	Interim consolidated condensed statement of financial position
11	Interim consolidated condensed statement of comprehensive income
12	Interim consolidated condensed statement of changes in equity
13	Interim consolidated condensed statements of cash flows
14	Notes to the interim consolidated condensed financial statements

First Quarter 2025 Earnings Report

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which FIBRA Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact FIBRA Prologis financial results. Words such as "expects", "anticipates", "intends", "plans", "believes", "seeks", "estimates" and variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, acquisition activity, development activity, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust ("FIBRA") status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments (viii) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (ix) those additional factors discussed in reports filed with the "Comisión Nacional Bancaria y de Valores" and the Mexican Stock Exchange by FIBRA Prologis under the heading "Risk Factors". FIBRA Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

First Quarter 2025 Management Overview

Letter from Hector Ibarzabal, CEO, FIBRA Prologis

Dear shareholders:

We began 2025 with strong momentum, delivering solid financial and operational results amid heightened global trade uncertainty, particularly following developments on April 2. In this environment, Mexico continues to stand out, benefiting from zero-tariff access to the U.S. under the USMCA. While some manufacturers have paused decision-making, we believe many of these plans will resume once the landscape stabilizes.

At FIBRA Prologis, we're built for resilience. Our long-term strategy and disciplined execution are designed to perform in moments like these. Here's a brief look at our first-quarter results:

- 3 million square feet leased, with an average lease term of more than six years.
- 79% lease renewals, underscoring the trust of our customers.
- Occupancy remained strong at 98.8%.
- Net effective rents on rollover were 65.2%.
- Same-store cash NOI grew 2.0%, driven by rental increases, contractual bumps and lower expenses, partially offset by peso depreciation.

To give context, vacancy in our core markets rose to 4.1%, still the lowest across the 20 global markets where Prologis operates. In Mexico, increases were most noticeable in cities like Monterrey and Tijuana, reflecting new supply. We expect a gradual rise in vacancy, potentially reaching around 5% by year-end.

In line with our ESG commitments, we restructured our Technical Committee to align with leading governance practices. It now features an independent chair and stronger female representation, further strengthening both independence and diversity. We remain focused on achieving 100% sustainability certification across our portfolio.

I'm proud of our team and the results we've delivered. We remain engaged with our stakeholders and committed to our long-term strategy—built to perform, even in complex times.

Thank you for your continued trust and support.

Sincerely,

Héctor Ibarzabal

Chief Executive Officer

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico and is prohibited from investing in real estate outside of Mexico. The below statement is valid for 92 days from the posting date. FIBRA Prologis intends to publish a new qualified notice at least once every 92 days going forward as required under the U.S. Treasury Regulations.

In accordance with U.S. Treasury Regulations Sections (hereafter, Treas. Reg. §) 1.1446-4(b)(4) and 1.1446(f)-4(b)(3)(iii), this is a qualified notice (the "Notice") with respect to:

- i. the distribution of USD \$0.0375 per unit, in cash and property, declared by FIBRA Prologis on April 29, 2025 (the "PTP Designated Date" within the meaning in §1.1446(f)-4(b)(3)(ii)(B)) to be paid on May 13, 2025, to record holders as of May 12, 2025, and
- ii. the transfers of interests in FIBRA Prologis units during 2025

The distribution consists of the following components as required to be disclosed under Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3), in USD, for US NRA withholding tax purposes.

	\$US Per Unit Amount
US Sourced FDAP subject to withholding ¹	\$0.0000
US Sourced FDAP not subject to withholding ²	\$0.0000
Effectively Connected Income not subject to withholding ³	\$0.0000
Effectively Connected Income subject to withholding ⁴	\$0.0000
All Other Amounts (none of which is subject to withholding) ⁵	\$0.0375

In accordance with Treas. Reg. §§1.1446-4(b)(4) and 1.1446(f)-4(b)(3)(ii), FIBRA Prologis was not engaged in a trade or business within the United States at any time during the 2025 taxable year of the partnership through the PTP Designated Date.

¹ Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(i).

² Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(ii).

³ Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(iii).

⁴ Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(iv).

⁵ Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(v).

The Interim Consolidated Condensed Financial Statements included in this report were prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”).

Please read this in conjunction with the Interim Consolidated Condensed Financial Statements.

Management Overview

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2025, the company’s portfolio comprised 507 Investment Properties, totaling 87.0 million square feet (8.1 million square meters). This includes 345 logistics and manufacturing facilities across 6 industrial core markets in Mexico, comprising 65.5 million square feet (6.1 million square meters) of Gross Leasing Area (GLA) and 162 buildings with 21.5 million square feet (1.9 million square meters) of non-strategic assets in other markets. The properties in our six core markets were leased to 355 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 60.6 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 39.4 percent are in regional manufacturing markets (Regional Markets). Global Markets include Mexico City, Monterrey and Guadalajara. These markets are highly industrialized, and consumption driven. They benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs and their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Regional Markets include Tijuana, Reynosa and Ciudad Juárez—industrial centers for the automotive, electronics, medical and aerospace industries, among others. These markets benefit from a ready and qualified workforce as well as proximity to the U. S. border.

The operating results that follow are consistent with how management evaluates the performance of the portfolio.

Our first quarter financial information includes results from January 1, 2025, through March 31, 2025. During the quarter ended March 31, 2025, the following activity supported our business priorities and strategy:

Operating Portfolio	1Q 2025	1Q 2024	1Q25 Notes
Period End Occupancy	98.8%	99.6%	<i>Five markets above 97%.</i>
Leases Commenced	3.0 MSF	1.2 MSF	<i>The activity was concentrated mainly in Juarez and Tijuana.</i>
Customer Retention	93.6%	75.4%	
Net Effective Rent Change	65.2%	47.7%	<i>Led by Monterrey, Tijuana and Mexico City.</i>
Same Store Cash NOI	2.0%	12.3%	<i>Led mainly by rent change and annual rent increases.</i>

US\$ in millions	1Q 2025	1Q 2024	Notes
Dispositions			
Sale Price	US\$8.7		
Building GLA	0.1 MSF		
Weighted avg. stabilized cap rate	5.6%		

We use a same-store analysis to evaluate the performance of our owned operating properties. The population of the properties in this analysis is consistent from period to period, which eliminates the effects of changes in portfolio composition on performance metrics. In our view, the factors that affect rental revenues, rental expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as they are across the total portfolio. Our same store is measured in U. S. dollars and includes the effect of year-over-year movements in the Mexican peso.

Operational Outlook

Net absorption of modern product in FIBRA Prologis markets during the first quarter was 6.3 million square feet, lower than recent levels, impacted by heightened returns of space. New leasing activity was 7.4 million square feet, below the 10.6 million average in 2024.

Vacancy in FIBRA Prologis markets increased 50 basis points to 4.1 percent. Global Markets increased 60 basis points to 2.9 percent on higher vacancy in Monterrey. Regional Markets also increased 60 basis points to 6.3 percent on increased availability in Tijuana.

Regarding property values, we saw a 0.9 percent increase in the overall same-store portfolio value (including FIBRA Terrafina). This was mostly driven by an increase in the appraiser's market rent assumptions for Mexico City and Guadalajara, offset by reduced rent growth assumptions in the Regional Markets.

Acquisitions

Our exclusivity agreement with our sponsor, Prologis, Inc. ("Prologis"), gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of the end of the quarter, Prologis and FIBRA Prologis had 4.1 million square feet under development or pre-stabilization, of which 30.0 percent was leased or pre-leased. Our exclusive access to the Prologis pipeline is a competitive advantage for FIBRA Prologis as it gives us the option to acquire high-quality buildings in our existing markets.

While third-party acquisitions are also possible for FIBRA Prologis, they depend on the availability of products that meet our criteria for quality and location. All potential acquisitions, regardless of source, are evaluated by management and factor in real estate and capital market conditions. They are subject to approval by FIBRA Prologis' Technical Committee according to its bylaws.

Currency Exposure

At quarter end, our U.S. dollar denominated revenues represented 77.7 percent of annualized net effective rents, resulting in Mexican peso exposure of approximately 22.3 percent.

Liquidity and Capital Resources

Overview

We believe our ability to generate cash from operating activities and available financing sources (including our line of credit), as well as our disciplined balance sheet management, will allow us to meet anticipated acquisition, operating, debt service and distribution requirements.

Near-Term Principal Cash Sources and Uses

As a FIBRA, we are required to distribute at least 95.0 percent of our taxable income. In addition to distributions to CBFI holders, we expect our primary cash uses will include:

- asset management fee payment.
- capital expenditures and leasing costs on properties in our operating portfolio.
- acquisitions.

We expect to fund our cash needs principally from the following sources, all of which are subject to market conditions:

- available unrestricted cash balances of Ps. 1.7 billion (US\$81 million) as of March 31, 2025, the result of cash flow from operating properties.
- borrowing capacity of Ps. 9.5 billion (US\$465 million) under our unsecured credit facility.

Debt

As of March 31, 2025, we had approximately Ps. 45.2 billion (US\$2.2 billion) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 4.9 percent (a weighted average coupon rate of 4.8 percent) and a weighted average maturity of 3.7 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of March 31, 2025, were 23.4 percent and 1.2 times, respectively.

Future opportunities

Subject to obtaining the necessary government authorizations (e.g. COFECE), we intend to dispose of approximately 50% of the leasable area of our total portfolio of Terrafina's assets, which proceeds from such transactions will be used mainly for the payment of short-term debt, distributions to holders in compliance with FIBRA's tax regulation and acquisition of strategic industrial real estate located in strategic industrial markets in Mexico, seeking to maximize returns in favor of our Holders, provided that, as of the date hereof, there is no binding commitment for such potential disposals, and there are no assurances that any such disposal will occur.

Independent Auditors' Report on Review of Interim Consolidated Condensed Financial Statements

To the Technical Committee and Trustors
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Introduction

We have reviewed the accompanying March 31, 2025 interim consolidated condensed financial statements of Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, which comprises:

- the interim consolidated condensed statement of financial position as of March 31, 2025;
- the interim consolidated condensed statement of comprehensive income for the three-month period ended March 31, 2025;
- the interim consolidated condensed statement of changes in equity for the three-month period ended March 31, 2025;
- the interim consolidated condensed statement of cash flows for the three-month period ended March 31, 2025; and
- notes to the interim consolidated condensed financial statements.

Management is responsible for the preparation and presentation of this interim consolidated condensed financial statements in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, '*Interim Financial Reporting*'. Our responsibility is to express a conclusion on these interim consolidated condensed financial statements based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements 2410, '*Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*'. A review of interim financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

(Continued)



Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying March 31, 2025 interim consolidated condensed financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, '*Interim Financial Reporting*'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

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

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Mexico City, April 25th, 2025

Interim consolidated condensed statement of financial position

in thousands of Mexican pesos	Note	March 31, 2025	December 31, 2024
Assets			
Current assets:			
Cash and cash equivalents	4	\$ 1,662,599	\$ 2,283,274
Trade receivables		577,590	500,218
Value added tax and other receivables	5	919,284	1,105,754
Prepaid expenses		302,784	25,945
Exchange rate options		26,874	30,889
		3,489,131	3,946,080
Non-current assets:			
Investment properties	6 & 14	156,443,491	155,982,612
Other investment properties	6 & 14	29,194,608	29,066,073
Investments accounted using equity method	7	3,657,245	3,623,727
Exchange rate options		112,393	148,415
Other assets		10,175	31,932
		189,417,912	188,852,759
Total assets		\$ 192,907,043	\$ 192,798,839
Liabilities and equity			
Current liabilities:			
Accounts payable and accrued expenses		\$ 871,214	\$ 852,997
Deferred income		45,228	74,738
Due to related parties	8	130,664	17,746
Current portion of debt	9	11,995,563	11,025,184
		13,042,669	11,970,665
Non-current liabilities:			
Debt	9	33,234,361	35,397,332
Security deposits		978,264	980,619
		34,212,625	36,377,951
Total liabilities		47,255,294	48,348,616
Equity:			
CBFI holders' capital	10	66,014,471	67,172,474
Other equity accounts and retained earnings		75,018,547	72,803,187
Equity attributable to consolidated FIBRAPL's CBFI holders		141,033,018	139,975,661
Non-controlling interests		4,618,731	4,474,562
Total equity		145,651,749	144,450,223
Total liabilities and equity		\$ 192,907,043	\$ 192,798,839

The accompanying notes are an integral part of these interim consolidated condensed financial statements.

Interim consolidated condensed statement of comprehensive income

in thousands of Mexican pesos, except per CBFi amounts	Note	For the three months ended March 31,	
		2025	2024
Revenues:			
Rental income	14	\$ 2,867,411	\$ 1,331,711
Rental recoveries	14	318,189	141,327
Other property income	14	47,664	39,205
		3,233,264	1,512,243
Operating expenses and other income and expenses:			
Operating and maintenance	14	(148,605)	(94,830)
Utilities	14	(5,423)	(24,135)
Property management fee	8 & 14	(71,381)	(41,397)
Real estate taxes	14	(79,627)	(32,688)
Non-recoverable operating expense	14	(12,491)	(14,235)
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	6 & 14	1,381,550	6,395,244
Asset management fee	8	(294,764)	(157,161)
Professional fees		(21,427)	(20,822)
Interest income		12,248	73,502
Finance costs	11	(576,436)	(166,756)
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments		(30,940)	(12,517)
Realized loss on exchange rate hedge instruments		(8,136)	(6,938)
Net exchange (loss) gain		(91,869)	8,801
Other general and administrative expenses		(14,873)	(8,683)
Share of loss from equity accounted investments		(2,619)	-
		35,207	5,897,385
Profit for the period		3,268,471	7,409,628
Other comprehensive loss:			
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit for the period:</i>			
Translation loss from functional currency to reporting currency		(879,652)	(1,362,275)
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit for the period:</i>			
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		247	202
Other comprehensive loss		(879,405)	(1,362,073)
Total comprehensive income for the period		\$ 2,389,066	\$ 6,047,555
Profit for the period attributable to:			
Consolidated FIBRAPL's CBFi holders		3,242,606	7,409,628
Non-controlling interests		25,865	-
		3,268,471	7,409,628
Total comprehensive income for the period attributable to:			
Consolidated FIBRAPL's CBFi holders		2,215,360	6,047,555
Non-controlling interests		173,706	-
Total comprehensive income for the period		\$ 2,389,066	\$ 6,047,555
Earnings per CBFi	12	\$ 2.02	\$ 6.14

The accompanying notes are an integral part of these interim consolidated condensed financial statements.

Interim consolidated condensed statement of changes in equity

For the three months ended March 31, 2025, and 2024

in thousands	Note	Number of CBFIs	CBFI holders' capital	Other equity accounts	Retained earnings	Total Equity attributable to FIBRAPL's CBFI holders	Non- controlling interests	Total Equity
Balance as of January 1, 2024		1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Dividends	10	26,632,414	1,955,832	-	(2,794,068)	(838,236)	-	(838,236)
CBFIs issued		138,000,000	9,387,647	-	-	9,387,647	-	9,387,647
Other comprehensive income (loss):								
Translation loss from functional currency to reporting currency		-	-	(1,362,275)	-	(1,362,275)	-	(1,362,275)
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		-	-	202	-	202	-	202
Profit for the period		-	-	-	7,409,628	7,409,628	-	7,409,628
Total comprehensive income for the period		-	-	(1,362,073)	7,409,628	6,047,555	-	6,047,555
Balance as of March 31, 2024		1,319,956,367	\$ 50,228,615	\$ (5,044,131)	\$ 40,887,502	\$ 86,071,986	\$ -	\$ 86,071,986
Balance as of January 1, 2025		1,605,627,494	\$ 67,172,474	\$ 15,603,876	\$ 57,199,311	\$ 139,975,661	\$ 4,474,562	\$ 144,450,223
Return of equity	10	-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Acquisition of non-controlling interests without a change in control		-	-	-	-	-	(29,537)	(29,537)
Other comprehensive income:								
Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency		-	-	(1,027,493)	-	(1,027,493)	147,841	(879,652)
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		-	-	247	-	247	-	247
Profit for the year		-	-	-	3,242,606	3,242,606	25,865	3,268,471
Total comprehensive income for the period		-	-	(1,027,246)	3,242,606	2,215,360	173,706	2,389,066
Balance as of March 31, 2025		1,605,627,494	\$ 66,014,471	\$ 14,576,630	\$ 60,441,917	\$ 141,033,018	\$ 4,618,731	\$ 145,651,749

The accompanying notes are an integral part of these interim consolidated condensed financial statements.

Interim consolidated condensed statement of cash flows

in thousands of Mexican pesos	Note	For the three months ended March 31,	
		2025	2024
Operating activities:			
Profit for the period		\$ 3,268,471	\$ 7,409,628
Adjustments for:			
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	6 & 14	(1,381,550)	(6,395,244)
Allowance for uncollectible trade receivables		10,523	5,198
Finance costs	11	576,436	166,756
Interest income		(12,248)	(73,502)
Realized loss on exchange rate hedge instruments		8,136	6,938
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments		30,940	12,517
Net unrealized exchange loss (gain)		114,189	(10,960)
Straight-line of lease rental revenue		(66,802)	757
Insurance receivable		(160,428)	-
Share of profit from equity accounted investments		2,619	-
Change in:			
Trade receivables		(90,574)	(30,907)
Value added tax and other receivables		180,522	80,938
Prepaid expenses		(276,975)	(88,694)
Other assets		21,584	2,602
Accounts payable and accrued expenses		22,808	3,169
Due to related parties		113,018	(1,584)
Security deposits		2,897	20,447
Deferred income		(29,111)	(32,989)
Net cash generated from operating activities		2,334,455	1,075,070
Investing activities:			
Capital expenditures on investment properties	6	(150,058)	(171,629)
Interest received		12,248	73,502
Equity contributions to joint ventures	7	(132,563)	-
Acquisition of noncontrolling interests without a change in control	1	(29,537)	-
Proceeds from disposal of investment properties	6	175,243	-
Acquisition of investment properties	6	-	(101,526)
Net cash used in investing activities		(124,667)	(199,653)
Financing activities:			
Return of equity	10	(1,158,003)	-
Proceeds from debt		802,647	-
Repayments of debt		(1,650,206)	(18,485)
Interest paid		(650,025)	(129,503)
Dividends paid	10	-	(838,236)
Proceeds from rights offering	10	-	9,660,000
Rights offering issuance costs	10	-	(264,903)
Net cash generated from financing activities		(2,655,587)	8,408,873
Net (decrease) increase in cash and cash equivalents		(445,799)	9,284,290
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash and cash equivalents		(174,876)	(195,925)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	4	2,283,274	3,322,815
Cash and cash equivalents at the end of the period		\$ 1,662,599	\$ 12,411,180
Non-cash transactions:			
Dividends in CBFIs	10	-	(1,955,832)
Rights offering issuance costs		-	(7,450)
Total non-cash transactions		\$ -	\$ (1,963,282)

The accompanying notes are an integral part of these interim consolidated condensed financial statements.

Notes to Interim Consolidated Condensed Financial Statements

As of March 31, 2025, and December 31, 2024, and for the three months ended March 31, 2025 and 2024
In thousands of Mexican pesos, except per CBFI (acronym for trust certificates in Spanish)

1. Main activity and structure

Main activity – Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria or FIBRA Prologis ("FIBRAPL" or the "Trust") is a trust formed according to the Irrevocable Trust Agreement 1721 dated August 13, 2013 ("Date of Inception").

FIBRAPL is a Mexican real estate investment trust authorized by Mexican law (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, or FIBRA, as per its name in Spanish) with its address at Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, Mexico City, C. P. 05120. The primary purpose of FIBRAPL is the generation of revenue through the leasing of acquired or developed real estate assets in Mexico to third parties under long-term operating leases.

The term of FIBRAPL is indefinite in accordance with the Trust Agreement. FIBRAPL does not have employees, hence, it does not have labor obligations. All administrative services are provided by Prologis Property México, S. A. de C. V. ("Manager"), a wholly owned subsidiary of Prologis, Inc. ("Prologis").

Structure – FIBRAPL's parties are:

Trustor:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
First beneficiaries:	CBFI holders
Trustee:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Common representative:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Manager:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

According to the Mexican Credit Institutions Law, a trust must name a technical committee under the rules set forth in its trust agreement. In this regard, prior to its initial public offering, FIBRAPL named its technical committee (the "Technical Committee"), which, among other things: (i) oversees compliance with guidelines, policies, internal controls and audit practices, reviews and approves auditing and reporting obligations of FIBRAPL and its subsidiaries ("consolidated FIBRAPL"), (ii) makes certain decisions relating to governance, particularly in the event of a potential conflict with managers or its related parties, and (iii) monitors the establishment of internal controls and mechanisms to verify that each incurrence of indebtedness by consolidated FIBRAPL is compliant with applicable rules and regulations of the Mexican Stock Exchange. The Technical Committee currently has eleven members, a majority of whom are independent.

Acquisition of Terrafina – On August 6, 2024, FIBRAPL acquired a controlling interest (77.13%) and began consolidating CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 or FIBRA TERRAFINA ("TERRA") and subsidiaries. TERRA is a Mexican trust created pursuant to trust agreement F/00939 dated January 29, 2013 (as amended on March 15, 2013), authorized by Mexican law with its address at Presidente Masaryk 61, piso 7, Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Mexico City, C. P. 11570. TERRA is a trust with an industrial portfolio created mainly to acquire, develop, lease and manage real estate properties in Mexico, as well as to provide financing for said purposes secured by the respective related leased real estate properties.

On November 26, 2024, FIBRAPL acquired an additional 58,167,850 CBFIs of TERRA, increasing its ownership to 89.88%.

During March 2025, FIBRAPL initiated a program to acquire CBFIs issued by TERRA in the open market, with the objective of increasing the ownership in TERRA. For the three-month period ended March 31, 2025, FIBRAPL acquired a total of 826,854 CBFIs of TERRA, with a total payment of \$29.5 million Mexican Pesos (equivalent to \$1.5 million U. S. dollars), at an average price of \$35.73 Mexican pesos per CBFi. As of March 31, 2025, FIBRAPL's ownership in TERRA was 89.99%.

The financial results for the three-month period ended March 31, 2025, include the consolidation of TERRA, whereas the comparative figures for the three-month period ended March 31, 2024, do not. Hence, the financial information presented is not directly comparable.

2. Basis of presentation

Interim financial reporting - The interim consolidated condensed financial statements as of March 31, 2025, and December 31, 2024, and for the three months ended March 31, 2025, and 2024 (consolidated from August 6, 2024), have been prepared in accordance with the International Accounting Standard No. 34 ("IAS no. 34"), interim financial reporting. Therefore, these Interim consolidated condensed financial statements do not include all the information required in a complete annual report prepared in accordance with IFRS Accounting Standards ("IFRS"). The interim consolidated condensed financial statements should be read in conjunction with the annual financial statements as of December 31, 2024 and for the year then ended, prepared in accordance with IFRS.

FIBRAPL management believes that all adjustments and reclassifications that are required for a proper presentation of the financial information, are included in these interim consolidated condensed financial statements.

3. Summary of material accounting policies

The material accounting policies, judgments and estimates applied in the preparation of the interim consolidated condensed financial statements are consistent with those followed in the preparation of, and disclosed in, consolidated FIBRAPL's audited financial statements as of December 31, 2024.

The new accounting standards or amendments applicable as of January 1, 2025, did not have a material impact on the interim consolidated condensed financial statements as of March 31, 2025 of consolidated FIBRAPL.

4. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents were as follows:

in thousands of Mexican pesos	March 31, 2025		December 31, 2024	
Cash	\$	1,302,851	\$	1,835,726
Cash equivalents		359,748		447,548
Cash and cash equivalents	\$	1,662,599	\$	2,283,274

The restricted cash balance as of March 31, 2025 and December 31, 2024 was \$5.0 million Mexican pesos and included in Other assets in the consolidated statement of financial position.

Restricted cash represents a reserve for repurchase of CBFIs on the open market or in privately negotiated transactions. See note 10.

5. Value added tax and other receivables

Value added tax and other receivables were as follows:

in thousands of Mexican pesos	March 31, 2025		December 31, 2024	
Value added tax	\$	909,806	\$	1,097,433
Other receivables		9,478		8,321
Value added tax and other receivables	\$	919,284	\$	1,105,754

6. Investment properties and other investment properties

The reconciliation of investment properties and other investment properties is as follows:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2025	2024
Beginning balance	\$ 185,048,685	\$ 83,465,464
Translation effect from functional currency (*)	(995,250)	(1,409,568)
Acquisitions	-	101,526
Dispositions (**)	(174,853)	-
Impairment of investment properties	(204,105)	-
Insurance receivable	160,428	-
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements	150,058	171,629
Straight-line of lease rental revenue	67,481	11,255
Gain on valuation of investment properties	1,585,655	6,395,244
Investment properties and other investment properties	\$ 185,638,099	\$ 88,735,550
Less: Other investment properties (***)	\$ (29,194,608)	\$ (61,342)
Investment properties	\$ 156,443,491	\$ 88,674,208

* The fair value of the Investment properties and other investment properties are translated from U. S. dollar to Mexican peso. The U. S. dollar to Mexican peso exchange rate were as follows:

	March 31, 2025	December 31, 2024	March 31, 2024	December 31, 2023
Exchange rate	20.4003	20.5103	16.6780	16.8935

** Dispositions during the period ended March 31, 2025 were as follows:

in millions, except lease area square feet	Date	Market	Lease area square feet	Assets' sale price	
				Mexican pesos	U. S. dollars
Dispositions:					
Querétaro Industrial Center 11	Mar 11, 2025	Other markets	53,563	\$ 99.4	\$ 4.9
San Luis Potosí 5	Mar 24, 2025	Other markets	74,357	75.4	3.8
Total dispositions			127,920	\$ 174.8	\$ 8.7

*** Includes non-strategic real estate assets acquired that consolidated FIBRAPL does not intend to operate long-term.

Consolidated FIBRAPL obtained valuations from independent appraisers to determine the fair value of the Investment properties and other investment properties.

Disclosed below is the valuation technique used to measure the fair value of the investment properties and other investment properties, along with the significant unobservable inputs used.

i) Valuation technique

The valuation model considers the present value of net cash flows to be generated by the property, taking into account the expected rental growth rate, vacancy periods, occupancy rate, lease incentive costs such as rent-free periods and other costs not paid by tenants. The expected net cash flows are discounted using risk adjusted discount rates. Among other factors, the discount rate estimation considers the quality of a building and its location, tenant credit quality and lease terms.

ii) Significant unobservable inputs

	March 31,	
	2025	2024
Occupancy rate	98.8%	99.6%
Risk adjusted discount rates	From 8.00% to 13.00% Weighted Avg. 9.17%	From 8.25% to 11.25% Weighted Avg. 9.19%
Risk adjusted capitalization rates	From 6.25% to 10.75% Weighted Avg. 7.36%	From 6.25% to 9.25% Weighted Avg. 7.11%

iii) Interrelationship between key unobservable inputs and fair value measurement

The estimated fair value would increase (decrease) if:

- a. Expected market rental income per market were higher (lower)
- b. Vacancy periods were shorter (longer)
- c. The occupancy rate was higher (lower)
- d. Rent-free periods were shorter (longer) or
- e. The risk adjusted discount rate were lower (higher)

7. Investments accounted using equity method

Through the acquisition of TERRA, consolidated FIBRAPL has an indirect ownership in three joint ventures, which consist of:

- A joint venture agreement with Controladora y Parques American Industries, S. A. de C. V. for investment through Trust F/2717 in the acquisition, development and leasing of commercial properties in Mexico ("American").
- A joint venture agreement with Avante Parques Industriales, S. A. de C. V. and Avante Naves Industriales, S. A. de C. V. for investment through Trust F/3485 in the acquisition, development and leasing of commercial properties in Mexico ("Avante").

- A joint venture agreement with Monarch Member, LLC for investment through Trust F/3927 in the acquisition, development and leasing of commercial properties in Mexico. Consolidated FIBRAPL is entitled to receive an incentive fee once the performance returns on the investments have been met, in accordance with the provisions of the beneficiary agreement, and it is paid at the liquidation of such investments ("Monarch").

On January 24, 2025, consolidated FIBRAPL contributed \$6.5 million U. S. dollars (\$132.6 million Mexican pesos) to Monarch for development activity.

Below is a condensed summary of the financial information of the joint ventures:

Statement of financial position in thousands of Mexican pesos	March 31, 2025			
	American	Avante	Monarch	Total
Assets				
Current assets:				
Cash and cash equivalents	\$ 52,748	\$ 60,287	\$ 420,564	\$ 533,599
Other assets	89,987	16,041	419,447	525,475
	142,735	76,328	840,011	1,059,074
Non-current assets:				
Investment properties	\$ 1,908,448	\$ 1,691,185	\$ 7,912,196	\$ 11,511,829
Other assets	-	-	2,646	2,646
	1,908,448	1,691,185	7,914,842	11,514,475
Total assets	\$ 2,051,183	\$ 1,767,513	\$ 8,754,853	\$ 12,573,549
Liabilities				
Current liabilities:				
Current portion of debt	\$ 15,076	\$ 204	\$ 18,401	\$ 33,681
Other liabilities	4,497	168,368	121,069	293,934
	19,573	168,572	139,470	327,615
Non-current liabilities:				
Debt	997,074	144,654	3,489,043	4,630,771
Other liabilities	32,890	77,504	190,279	300,673
	1,029,964	222,158	3,679,322	4,931,444
Total liabilities	\$ 1,049,537	\$ 390,730	\$ 3,818,792	\$ 5,259,059

Statements of financial position in thousands of Mexican pesos	December 31, 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
Assets				
Current assets:				
Cash and cash equivalents	\$ 44,987	\$ 5,070	\$ 236,830	\$ 286,887
Other assets	66,786	25,782	251,554	344,122
	111,773	30,852	488,384	631,009
Non-current assets:				
Investment properties	\$ 1,906,637	\$ 1,724,300	\$ 8,044,130	\$ 11,675,067
Other assets	-	-	5,705	5,705
	1,906,637	1,724,300	8,049,835	11,680,772
Total assets	\$ 2,018,410	\$ 1,755,152	\$ 8,538,219	\$ 12,311,781
Liabilities				
Current liabilities:				
Current portion of debt	\$ 8,800	\$ 205	\$ 233,694	\$ 242,699
Other liabilities	15,950	157,152	69,107	242,209
	24,750	157,357	302,801	484,908
Non-current liabilities:				
Debt	\$ 1,014,834	145,433	3,284,862	4,445,129
Other liabilities	10,011	46,632	77,647	134,290
	1,024,845	192,065	3,362,509	4,579,419
Total liabilities	\$ 1,049,595	\$ 349,422	\$ 3,665,310	\$ 5,064,327

Statements of comprehensive income in thousands of Mexican pesos	March 31, 2025			
	American	Avante	Monarch	Total
Revenues:	\$ 34,024	\$ 41,608	\$ 134,510	\$ 210,142
Operating expenses and other income and expenses:				
Operating expenses and other income and expenses, net	\$ (18,295)	\$ (5,516)	\$ (88,552)	\$ (112,363)
Gain (loss) on valuation of investment properties	11,188	(25,322)	(88,883)	(103,017)
Total operating expenses and other income and expenses:	(7,107)	(30,838)	(177,435)	(215,380)
Profit (loss) and comprehensive income	\$ 26,917	\$ 10,770	\$ (42,925)	\$ (5,238)

8. Related party information

Due to related parties

The outstanding balances due to related parties were as follows:

in thousands of Mexican pesos	March 31, 2025		December 31, 2024	
Property management fee payable	\$	49,616	\$	17,746
Asset management fee payable		81,048		-
Due to related parties	\$	130,664	\$	17,746

Transactions with related parties

TERRA portfolio was externally managed by PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V. through December 31, 2024. Effective January 1, 2025, the management of the portfolio transitioned to Prologis Property México, S. A. de C. V., aligning its oversight with the rest of the managed assets.

Transactions with related parties were as follows:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2025	2024
Asset management fee	\$ 294,764	\$ 157,161
Property management fee	\$ 71,381	\$ 41,397
Leasing commission	\$ 12,174	\$ 20,923
Development fee	\$ 2,561	\$ 5,001
Maintenance cost	\$ 2,668	\$ 2,176

9. Debt

The following table summarizes the debt, all denominated in U. S. dollars:

		March 31, 2025				December 31, 2024	
in thousands	Maturity date ⁽¹⁾	Rate	U. S. dollars	Mexican pesos	Rate	U. S. dollars	Mexican pesos
Senior Notes (Unsecured)	Jul, 2029	4.96%	\$ 500,000	\$ 10,200,150	4.962%	\$ 500,000	\$ 10,255,150
Green bond (Unsecured)	Nov, 2032	4.12%	375,000	7,650,113	4.12%	375,000	7,691,363
Private Placement (Unsecured)	Jul, 2039	3.48% ⁽²⁾	300,000	6,120,091	3.48% ⁽²⁾	300,000	6,153,090
Green bond (Unsecured)	Apr, 2031	3.73%	70,000	1,428,021	3.73%	70,000	1,435,721
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	Dec, 2026	5.18% ⁽²⁾	64,184	1,309,361	5.18% ⁽²⁾	64,706	1,327,139
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured)	Feb, 2026	4.67%	51,027	1,040,972	4.67%	51,337	1,052,937
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Secured)	Feb, 2026	4.67%	51,027	1,040,973	4.67%	51,337	1,052,937
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Term Loan (Unsecured)	Jul, 2027	3 months SOFR (4.35%) + 165 bps	200,000	4,080,060	3 months SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Unsecured)	Nov, 2025	1 month SOFR (4.33%) + 110 bps	67,000	1,366,820	1 month SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Unsecured)	Sep, 2025	SOFR (4.33%) + 80 bps	100,000	2,040,030	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Promissory Note) (Unsecured)	Sep, 2025	1 month SOFR (4.33%) + 100 bps	50,000	1,020,015	1 month SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515
Citibank N. A. Credit facility (Unsecured)	Apr, 2026	1 month SOFR (4.33%) + 133 bps	135,000	2,754,041	1 month SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939 (Unsecured)	Apr, 2025	1 month SOFR (4.33%) + 99 bps	100,000	2,040,030	1 month SOFR (4.53%) + 99 bps	100,000	2,051,030
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Promissory Note) (Unsecured)	Jun, 2025	1 month SOFR (4.33%) + 100 bps	75,000	1,530,023	1 month SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Promissory Note) (Unsecured)	Jun, 2025	1 month SOFR (4.33%) + 100 bps	75,000	1,530,023	1 month SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – New Revolver (Unsecured)	Jul, 2026	-	-	-	3 months SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Unsecured) ⁽³⁾	Mar, 2025	-	-	-	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515
Total			2,213,238	45,150,723		2,255,580	46,262,623
Debt interest accrued			18,954	386,696		23,533	482,705
Debt premium (discount), net			(9,993)	(203,859)		(10,435)	(214,025)
Deferred financing cost			(5,080)	(103,636)		(5,304)	(108,787)
Total debt			2,217,119	45,229,924		2,263,374	46,422,516
Less: Current portion of debt			588,009	11,995,563		537,544	11,025,184
Total long term debt		\$	1,629,110	\$ 33,234,361	\$	1,725,830	\$ 35,397,332

(1) The Maturity date of Green Bond and Private Placement is considering the last due date of the Notes and USPP notes, respectively.

(2) Weighted average interest rate considering all contracts under this loan.

(3) This promissory note was paid at maturity.

Consolidated FIBRAPL has an unsecured revolving line of credit is with a syndicate of nine banks ("Credit Facility") and there is an option to increase the Credit Facility up to \$500.0 million U. S. dollars subject to lender approval. The Credit Facility matures April 27, 2026, with two one-year extensions at borrower's option, subject to the payment of an extension fee. As of March 31, 2025, the outstanding balance was \$135.0 million U. S. dollars (\$2,754.0 million Mexican pesos) and as of December 31, 2024, the outstanding balance was \$95.0 million U. S. dollars (\$1,948.5 million Mexican pesos).

Consolidated FIBRAPL has an unsecured sustainable syndicated line of credit of \$300.0 million U. S. dollars with BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, and consists of two tranches: (i) a \$200.0 million U. S. dollars term loan and (ii) a \$100.0 million U. S. dollars revolving credit facility with BBVA as the sole lead arranger and other financial institutions. The line of credit includes the following features: (1) it will be linked to sustainability with a Key Performance Indicator ("KPI") related to green building certification, (2) an applicable margin premium or discount up to plus or minus 5 basis points related to the achievement of the KPI, and (3) principal payment at maturity. As of March 31, 2025, FIBRAPL had no outstanding balance and as of December 31, 2024, the outstanding balance was \$31.2 million U. S. dollars (\$639.9 million Mexican pesos).

On February 12, 2025, BBVA México granted consolidated FIBRAPL the right to automatically renew its short-term promissory notes for an amount of \$367.0 million U. S. dollars (\$7,486.9 million Mexican pesos) for a period of up to 12 months after their maturity date in 2025.

As of March 31, 2025, consolidated FIBRAPL was in compliance with all of its covenants.

10. Equity

As of March 31, 2025, total CBFIs outstanding were 1,605,627,494.

Reserve for repurchase of CBFIs

Consolidated FIBRAPL has a reserve for repurchase of CBFIs of \$5.0 million Mexican pesos (\$212.9 thousand U. S. dollars) on the open market or in privately negotiated transactions. As of March 31, 2025, no CBFIs have been repurchased.

Return of equity

Consolidated FIBRAPL's return of equity was as follows:

in millions, except per CBFI

For the three months ended March 31, 2025					
Approval date	Return of equity payment date	In cash		Mexican pesos per CBFI	U. S. dollars per CBFI
		Mexican pesos	U. S. dollars		
Jan 24, 2025	Feb 7, 2025	\$ 1,158.0	\$ 56.6	0.7212	0.0352
Return of equity		\$ 1,158.0	\$ 56.6		

Dividends

Consolidated FIBRAPL distributed dividends as follows:

in millions, except per CBFi

Decree date	Distribution payment date	For the three months ended March 31, 2024					
		In cash		In CBFIs		Mexican pesos per CBFi	U. S. dollars per CBFi
		Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos	U. S. dollars		
Jan 17, 2024	Feb 1, 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	2.0428	\$ 0.1183
Feb 22, 2024	Mar 6, 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
Total distributions		\$ 838.2	\$ 48.6	\$ 1,955.8	\$ 113.5		

Rights offerings

On March 6, 2024, consolidated FIBRAPL issued 120,000,000 CBFIs at \$70.0 Mexican pesos per certificate through an offering price. The offering consists of (a) a public offering in Mexico of CBFIs and (b) a concurrent international offering of CBFIs to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the U. S. Securities Act of 1933, as amended, in transactions exempt from registration thereunder. In connection with this offering, on March 7, 2024, the representatives of the underwriters and initial purchasers exercised the over-allotment option to purchase an additional 18,000,000 CBFIs at same price of offering per CBFi. Proceeds from the subscription offering were \$9,660.0 million Mexican pesos less issuance costs of \$0.3 million Mexican pesos.

11. Finance costs

Finance costs were as follows:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2025	2024
Interest expense	\$ 558,469	\$ 160,450
Unused credit facility fee	4,425	5,084
Amortization of deferred finance cost	4,521	4,999
Amortization of debt premium, net	9,021	(3,777)
Finance costs	\$ 576,436	\$ 166,756

12. Earnings per CBFi

The calculated basic and diluted earnings per CBFi and the weighted-average number of ordinary CBFis (basic) are presented as follows:

Basic and diluted earnings per CBFi

amounts in thousands	For the three months ended March 31,	
	2025	2024
Profit for the period attributable to consolidated FIBRAPL's CBFi holders	\$ 3,242,606	\$ 7,409,628
Weighted average number of CBFis	1,605,627	1,207,114
Basic and diluted earnings per CBFi	\$ 2.02	\$ 6.14

13. Fair Value of Assets and Liabilities

Consolidated FIBRAPL has established a control framework in relation to the measurement of fair value. This includes supervision from an internal specialist of all significant fair value measurements, including the fair value of Level 3 inputs (disclosed below).

Consolidated FIBRAPL's management regularly reviews the significant unobservable inputs and valuation adjustments. If third party information is used, such as broker quotes or pricing services to measure fair values, management evaluates the evidence from third parties to support the conclusion that these valuations satisfy the requirements of IFRS, including the level within the fair value hierarchy (discussed below) within which those valuations should be classified.

When the fair value of an asset or liability is measured, consolidated FIBRAPL uses observable market data whenever possible. The fair values are classified into different levels within a fair value hierarchy based on the variables used in the valuation techniques as follows:

- Level 1: (Unadjusted) quoted prices in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: Inputs other than quoted market prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. prices.) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3: Data for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the variables used to measure the fair value of an asset or liability can be classified into different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety on the same level of the fair value hierarchy as lowest level that is meaningful to the overall measurement.

The following table shows the carrying amounts and fair values of financial assets and financial liabilities, including their levels in the fair value hierarchy. Trade receivables, other receivables and accounts payable and accrued expenses are considered short-term financial instruments as their carrying amount approximates fair value:

in thousands of Mexican pesos	As of March 31, 2025				
	Carrying amount		Fair value		
	Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets measured at fair value					
Investment properties	\$ 156,443,491	\$ -	\$ -	\$ 156,443,491	\$ 156,443,491
Other investment properties	29,194,608	-	-	29,194,608	29,194,608
Exchange rate options	139,267	-	139,267	-	139,267
	\$ 185,777,366	\$ -	\$ 139,267	\$ 185,638,099	\$ 185,777,366
Financial assets not measured at fair value					
Cash and cash equivalents	\$ 1,662,599	\$ -	\$ -	\$ -	-
Trade receivables	577,590	-	-	-	-
Other receivables	9,478	-	-	-	-
	\$ 2,249,667	\$ -	\$ -	\$ -	-
Financial liabilities not measured at fair value					
Accounts payable and other accrued expenses	\$ 871,214	\$ -	\$ -	\$ -	-
Security deposits	978,264	-	-	-	-
Due to related parties	130,664	-	-	-	-
Debt	45,229,924	-	42,930,128	-	42,930,128
	\$ 47,210,066	\$ -	\$ 42,930,128	\$ -	\$ 42,930,128

in thousands of Mexican pesos	As of December 31, 2024				
	Carrying amount		Fair value		
	Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets measured at fair value					
Investment properties	\$ 155,982,612	\$ -	\$ -	\$ 155,982,612	\$ 155,982,612
Other investment properties	29,066,073	-	-	29,066,073	29,066,073
Exchange rate options	179,304	-	179,304	-	179,304
	\$ 185,227,989	\$ -	\$ 179,304	\$ 185,048,685	\$ 185,227,989
Financial assets not measured at fair value					
Cash and cash equivalents	\$ 2,283,274	\$ -	\$ -	\$ -	-
Trade receivables	500,218	-	-	-	-
Other receivables	8,321	-	-	-	-
	\$ 2,791,813	\$ -	\$ -	\$ -	-
Financial liabilities not measured at fair value					
Accounts payable and other accrued expenses	\$ 852,997	\$ -	\$ -	\$ -	-
Security deposits	980,619	-	-	-	-
Due to related parties	17,746	-	-	-	-
Debt	46,422,516	-	43,794,285	-	43,794,285
	\$ 48,273,878	\$ -	\$ 43,794,285	\$ -	\$ 43,794,285

Consolidated FIBRAPL recognizes transfers between levels of the fair value hierarchy at the end of the reporting period during which the change occurred. There have been no transfers between fair value levels during these periods.

Liquidity risk

As of March 31, 2025, consolidated FIBRAPL current liabilities exceed current assets by \$9,553.5 million Mexican pesos. Management ensures, through the forecasting and budgeting of cash needs, that it maintains sufficient short-term liquidity to meet its immediate payment requirements. To meet this payment requirements FIBRAPL has an available \$265.0 million U. S. dollars (\$5,406.1 million Mexican pesos) of approved and unused credit lines, as well as operational cash inflows to meet short-term debt obligations. Furthermore, promissory notes owed to BBVA México, maturing in 2025 and amounting to \$367.0 million U. S. dollars (\$7,486.9 million Mexican pesos), can be automatically renewed for up to 12 months at the client's discretion. The right to renew these promissory notes was granted on February 12, 2025.

14. Segment financial information

Segment financial information is presented based on how management analyzes the business, which includes information aggregated by market. The assets, liabilities and results for these operating segments are presented as of March 31, 2025, and December 31, 2024, and for the three months ended March 31, 2025, and 2024, respectively. Consolidated FIBRAPL operates in six geographic markets that represents its reportable operating segments and an additional segment of non-strategic markets that are included in Other investment properties (see note 6), incorporated in "Other markets" segments, under IFRS 8. The other markets segment encompasses non-strategic properties that do not align with our core business objectives and are slated for divestment. These assets are managed to maximize their value during the holding period, with the intent to liquidate them opportunistically. This segment allows us to streamline our portfolio, focus on strategic investments, and enhance overall operational efficiency while generating additional liquidity for future growth initiatives. The information below shows the reconciliation of Revenues and Expenses by market to arrive at Net operating income, including the different concepts to get to Profit.

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31, 2025							
	Mexico City	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Other markets (*)	Total
Revenues:								
Rental income	\$ 899,711	\$ 271,229	\$ 316,376	\$ 392,023	\$ 188,575	\$ 399,965	\$ 399,532	\$ 2,867,411
Rental recoveries	108,142	31,305	36,573	34,389	18,075	33,597	56,108	318,189
Other property income	8,764	5,494	6,071	7,517	11,955	7,479	384	47,664
	1,016,617	308,028	359,020	433,929	218,605	441,041	456,024	3,233,264
Expenses:								
Operating and maintenance	(55,770)	(13,240)	(15,773)	(33,081)	(10,490)	(12,969)	(7,282)	(148,605)
Utilities	(1,713)	(516)	(601)	(726)	(366)	(738)	(763)	(5,423)
Property management fee	(25,853)	(8,451)	(8,876)	(6,515)	(5,582)	(12,493)	(3,611)	(71,381)
Real estate taxes	(21,952)	(2,073)	(6,219)	(4,731)	(4,784)	(27,893)	(11,975)	(79,627)
Non-recoverable operating expenses	(3,946)	(1,187)	(1,384)	(1,673)	(843)	(1,700)	(1,758)	(12,491)
Net operating income, by segment	\$ 907,383	\$ 282,561	\$ 326,167	\$ 387,203	\$ 196,540	\$ 385,248	\$ 430,635	\$ 2,915,737

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31, 2024							
	Mexico City	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Other markets	Total
Revenues:								
Rental income	\$ 567,373	\$ 184,427	\$ 178,241	\$ 148,765	\$ 129,216	\$ 123,689	\$ -	\$ 1,331,711
Rental recoveries	57,393	18,070	19,328	15,592	16,263	14,681	-	141,327
Other property income	12,103	5,222	3,541	2,732	8,264	7,343	-	39,205
	636,869	207,719	201,110	167,089	153,743	145,713	-	1,512,243
Expenses:								
Operating and maintenance	(36,180)	(11,686)	(14,083)	(12,398)	(10,075)	(10,408)	-	(94,830)
Utilities	(14,286)	(2,424)	(2,530)	(3,879)	(456)	(560)	-	(24,135)
Property management fee	(17,763)	(6,305)	(5,755)	(3,701)	(4,467)	(3,406)	-	(41,397)
Real estate taxes	(14,778)	(1,148)	(5,018)	(2,321)	(3,514)	(5,909)	-	(32,688)
Non-recoverable operating expenses	(7,713)	(897)	(3,374)	(2,107)	(659)	515	-	(14,235)
Net operating income, by segment	\$ 546,149	\$ 185,259	\$ 170,350	\$ 142,683	\$ 134,572	\$ 125,945	\$ -	\$ 1,304,958

Reconciliation of Net operating income to Profit for the period:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2025	2024
Net operating income	\$ 2,915,737	\$ 1,304,958
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	1,381,550	6,395,244
Asset management fee	(294,764)	(157,161)
Professional fees	(21,427)	(20,822)
Interest income	12,248	73,502
Finance costs	(576,436)	(166,756)
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	(30,940)	(12,517)
Realized loss on exchange rate hedge instruments	(8,136)	(6,938)
Net exchange (loss) gain	(91,869)	8,801
Other general and administrative expenses	(14,873)	(8,683)
Share of loss from equity accounted investments	(2,619)	-
Profit for the period	\$ 3,268,471	\$ 7,409,628

(*) Other markets are comprised of industrial properties located in Chihuahua, Saltillo and others; these "other markets" individually do not exceed 10% of total value of the investment properties portfolio. Chihuahua market represents 7.2% and Saltillo market represents 6.7%; remaining markets represents 0.6%.

in thousands of Mexican pesos	As of March 31, 2025							
	Mexico City	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Other Markets	Unsecured debt
Investment properties:								
Land	\$ 14,721,002	\$ 3,449,691	\$ 4,391,164	\$ 2,893,986	\$ 1,972,301	\$ 4,450,326	\$ -	\$ 31,878,470
Buildings	56,884,780	13,321,192	17,375,345	11,303,398	7,879,004	17,801,302	-	124,565,021
Investment properties	\$ 71,605,782	\$ 16,770,883	\$ 21,766,509	\$ 14,197,384	\$ 9,851,305	\$ 22,251,628	\$ -	\$ 156,443,491
Other investment properties	\$ 93,111	\$ 13,260	\$ -	\$ -	\$ 10,200	\$ -	\$ 29,078,037	\$ 29,194,608
Number of properties	106	40	62	36	33	81	164	-
Debt	\$ 490,427	\$ 1,235,939	\$ 703,752	\$ 1,061,046	\$ -	\$ -	\$ 41,738,760	\$ 45,229,924

	As of December 31, 2024								
in thousands of Mexican pesos	Mexico City	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Other Markets	Unsecured debt	Total
Investment properties:									
Land	\$ 14,245,785	\$ 3,480,557	\$ 4,479,081	\$ 2,832,841	\$ 2,045,410	\$ 4,676,963	\$ -	\$ -	\$ 31,760,637
Buildings	54,973,131	13,576,014	17,725,985	11,057,349	8,181,641	18,707,855	-	-	124,221,975
Investment properties	\$ 69,218,916	\$ 17,056,571	\$ 22,205,066	\$ 13,890,190	\$ 10,227,051	\$ 23,384,818	\$ -	\$ -	\$ 155,982,612
Other investment properties	\$ 72,877	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28,993,196	\$ -	\$ 29,066,073
Number of properties	106	40	62	36	33	81	166	-	524
Debt	\$ 493,009	\$ 1,242,446	\$ 714,677	\$ 1,069,566	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,902,818	\$ 46,422,516

15. Commitments and contingencies

Consolidated FIBRAPL had no significant commitments or contingencies other than those described in these notes as of March 31, 2025.

16. Subsequent events

On April 2, 2025, consolidated FIBRAPL borrowed \$100.0 million of U. S. dollars (\$2,035.9 million of Mexican pesos) from its credit facility with BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – New Revolver. On April 3, 2025, consolidated FIBRAPL used this amount to pay down \$100.0 million U.S. dollars (\$2,045.7 million Mexican pesos) from its revolving credit facility with Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M., Fideicomiso F/00939.

17. Financial statements approval

On April 25, 2025, the issuance of these interim consolidated condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, Finance SVP.

* * * * *



Tres Rios, Building 9, Mexico City, Mexico

FIRST QUARTER 2025

FIBRA Prologis Supplemental Financial Information

Unaudited

FIBRA Prologis' functional currency is the U. S. Dollar; therefore, FIBRA Prologis' management has elected to present actual comparative U. S. Dollars that represent the actual amounts included in our U. S. Dollar consolidated financial statements within this supplemental package, based on the following policies:

- A. Transactions in currencies other than U. S. Dollars (Mexican Pesos) are recognized at the rates of exchange prevailing at the date of the transaction.
- B. Equity items are valued at historical exchange rates.
- C. At the end of each reporting period, monetary items denominated in Mexican Pesos are retranslated into U. S. Dollars at the rates prevailing at that date.
- D. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in Mexican Pesos are retranslated at the rates prevailing on that date when the fair value was determined.
- E. Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they occur.



Pacifico Industrial Center 10, Tijuana, Mexico

Table of Contents

Q1 2025 Supplemental Financial Information

Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Company Fees
- 7 Operating Performance
- 8 2025 Guidance

Financial Information

- 9 Interim Consolidated Condensed Statements of Financial Position
- 10 Interim Consolidated Condensed Statements of Comprehensive Income
- 11 Reconciliations of Profit for the period to FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO and EBITDA

Operation Overview

- 12 Operating Metrics
- 14 Investment Properties
- 15 Customer Information

Capital Deployment

- 16 Dispositions

Capitalization

- 17 Debt Summary and Leverage Metrics

Sponsor

- 19 Prologis Unmatched Global Platform
- 20 Prologis Global Customer Relationships
- 21 Identified External Growth Pipeline

Notes and Definitions

- 22 Notes and Definitions ^(A)



Apodaca Bldg #13, Monterrey, Mexico

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2025, the company’s portfolio comprised 507^(A) Investment Properties, totaling 87.0 million square feet (8.1 million square meters). This includes 345 logistics and manufacturing facilities across 6 industrial core markets in Mexico, comprising 65.5 million square feet (6.1 million square meters) of Gross Leasing Area (GLA) and 162 ^(A) buildings with 21.5 million square feet (1.9 million square meters) of non-strategic real estate assets in other markets.

MARKET PRESENCE ^(B)

98.8% Occupancy

TOTAL CORE MARKETS

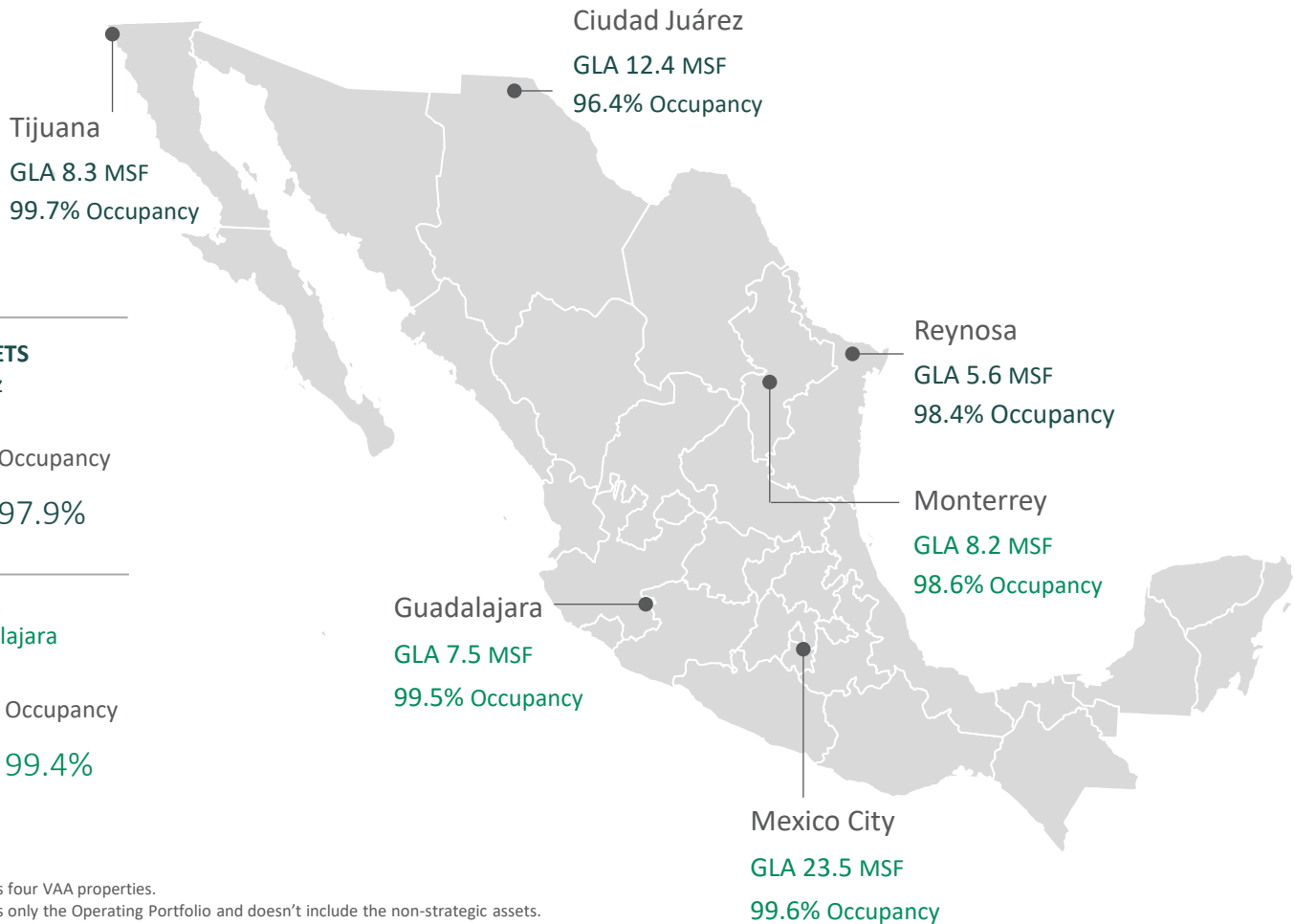
GLA
65.5 MSF

MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS
Tijuana, Reynosa and Ciudad Juárez

GLA	Occupancy
26.3 MSF	97.9%

CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS
Mexico City, Monterrey and Guadalajara

GLA	Occupancy
39.2 MSF	99.4%



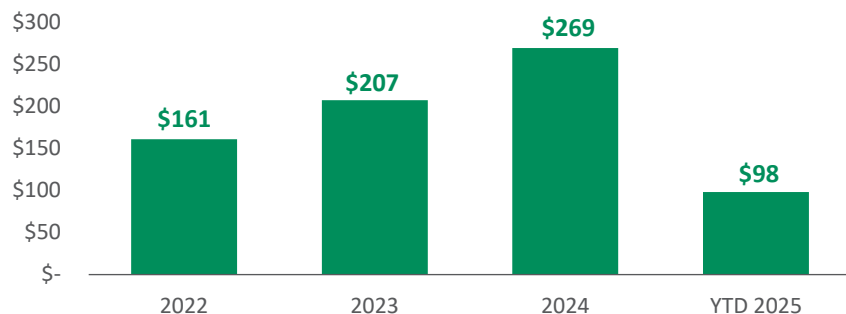
Highlights

Company Profile ^(A)

Q1 2025 Supplemental Financial Information

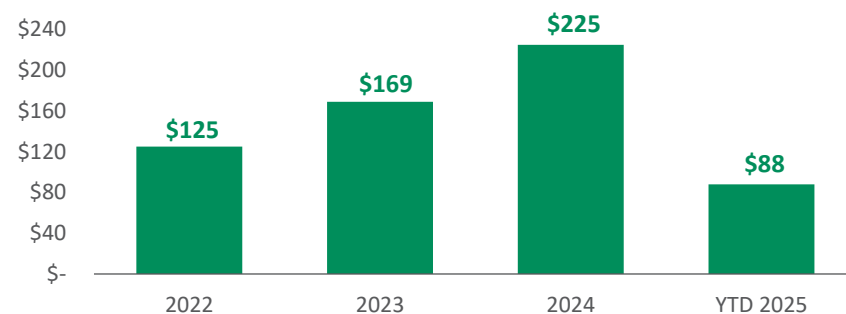
FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



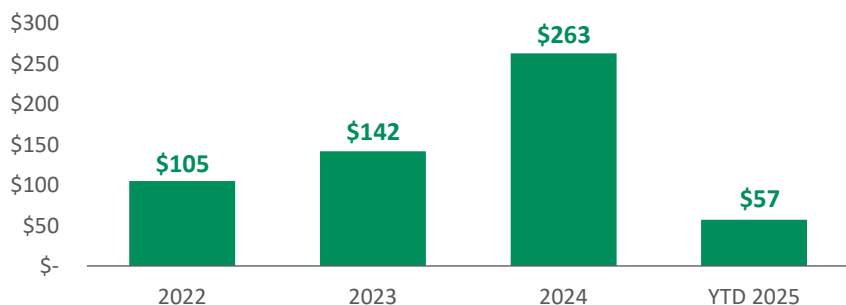
AFFO

(in millions of US\$)



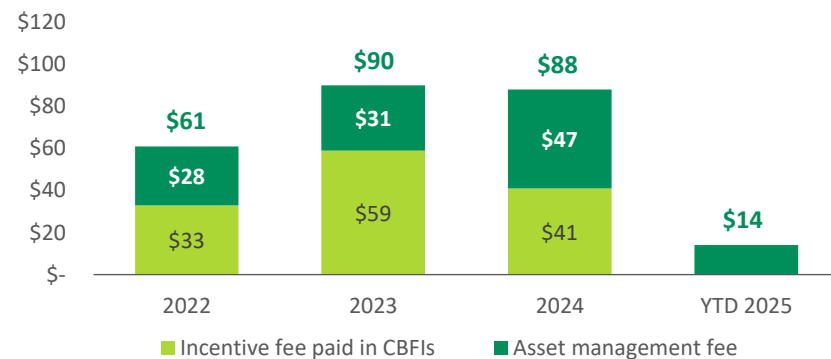
DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



ASSET MANAGEMENT FEE AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



Highlights

Company Performance

Q1 2025 Supplemental Financial Information

in thousands, except per CBFi amounts

	For the three months ended									
	March 31, 2025 ^(A)		December 31, 2024 ^(A)		September 30, 2024 ^(A)		June 30, 2024		March 31, 2024	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Revenues	3,233,264	158,144	3,064,078	151,986	2,343,948	122,289	1,511,958	89,737	1,512,243	88,507
Gross Profit	2,915,737	142,614	2,585,022	127,769	1,980,257	103,351	1,285,819	76,574	1,304,958	76,297
Profit for the period attributable to FIBRA Prologis	3,242,606	158,179	6,040,807	283,537	9,359,629	497,446	1,025,551	62,092	7,409,628	423,125
AMEFIBRA FFO ^(C)	2,000,670	98,439	1,533,288	76,860	1,219,917	63,819	1,071,972	64,049	1,017,163	59,414
FFO, as modified by FIBRA Prologis ^(C)	1,988,483	97,841	1,520,601	76,244	1,212,315	63,432	1,070,699	63,976	1,015,941	59,342
AFFO ^(C)	1,787,919	88,020	1,244,977	62,533	1,050,360	51,997	929,719	55,735	846,291	49,500
Adjusted EBITDA	2,553,140	125,561	2,045,426	102,172	1,954,708	101,430	1,090,535	65,207	1,109,195	64,775
Earnings per CBFi	2.0195	0.0985	3.8692	0.1816	6.4415	0.3424	0.7770	0.0470	6.1383	0.3505
AMEFIBRA FFO ^(C) per CBFi	1.2460	0.0613	0.9821	0.0492	0.8396	0.0439	0.8121	0.0485	0.8426	0.0492
FFO, as modified by FIBRA Prologis ^(C) per CBFi	1.2384	0.0609	0.9740	0.0488	0.8343	0.0437	0.8112	0.0485	0.8416	0.0492

Highlights

Company Fees

Q1 2025 Supplemental Financial Information

in thousands

	For the three months ended									
	March 31, 2025		December 31, 2024		September 30, 2024		June 30, 2024		March 31, 2024	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Asset management fee paid to Prologis	(294,764)	(14,483)	(209,040)	(10,581)	(192,900)	(10,064)	(168,406)	(9,828)	(157,161)	(9,245)
Asset management fee paid to PGIM ^(A)	-	-	(80,938)	(3,985)	(55,621)	(2,817)	-	-	-	-
Property management fee	(71,381)	(3,502)	(53,779)	(2,566)	(47,174)	(2,412)	(43,753)	(2,517)	(41,397)	(2,452)
Leasing commissions	(12,174)	(607)	(8,931)	(443)	(1,992)	(107)	(4,313)	(254)	(20,923)	(1,233)
Development fee	(2,561)	(126)	(1,626)	(80)	(4,126)	(228)	(3,062)	(177)	(5,001)	(295)
Incentive fee	-	-	-	-	-	-	(716,392)	(40,626)	-	-

FEE SUMMARY

	Fee Type	Calculation	Payment Frequency
Operating Fees	Property management	3% x collected revenues	Monthly
	Leasing commissions <i>Only when no broker is involved</i>	<i>New leases:</i> 5% x lease value for <6 yrs; 2.5% x lease value for 6 - 10 yrs; 1.25% x lease value for > 10 yrs <i>Renewals:</i> 50% of new lease schedule ^(C)	1/2 at closing 1/2 at occupancy
	Construction fee Development fee	4% x property and tenant improvements and construction costs	Project completion
	Asset management ^{(A) (D)}	0.70% annual x up to \$5 billion of appraised asset value 0.60% annual x incremental amount above \$5 billion up to \$7.5 billion of appraised asset value 0.50% annual x incremental amount above \$7.5 billion of appraised asset value	Quarterly
Administration Fees	Incentive fee	Hurdle rate	9%
		High watermark	Yes
		Fee	10%
		Currency	100% in CBFIs ^(E)
		Lock up	6 months

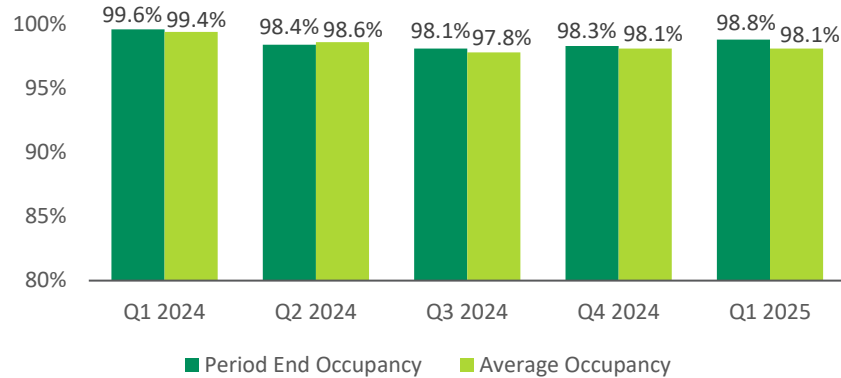
- A. Terrafina paid asset management fees to PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V., affiliate of PGIM Real Estate ("PGIM"), the third-party real estate manager until December 31, 2024. The fee calculation is not included in this summary.
- B. Amounts presented in U. S. Dollars which is FIBRA Prologis' functional currency, represent the actual amounts from our U. S. Dollar consolidated financial statements.
- C. 50% of the applicable fee rate from the new lease schedule.
- D. Effective January 1, 2025.
- E. Approved by CBFIs' holders.
- F. Initial Public Offering.

Highlights

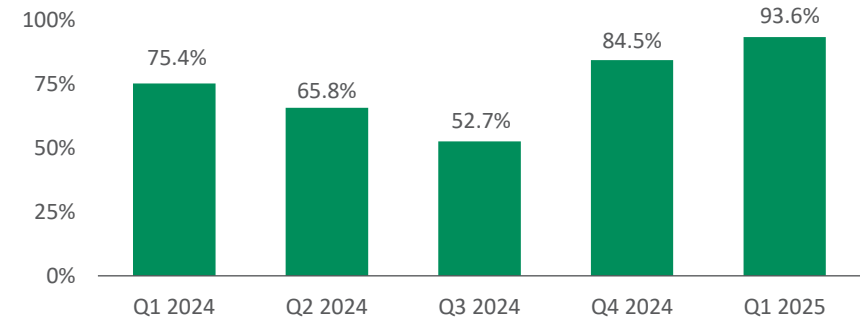
Operating Performance ^(A)

Q1 2025 Supplemental Financial Information

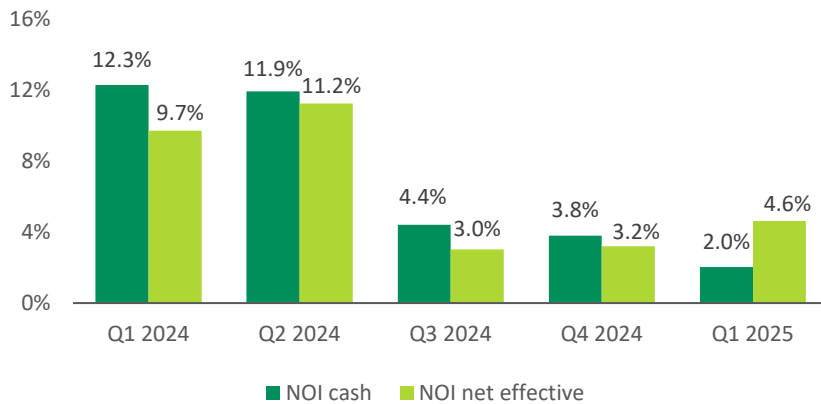
OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



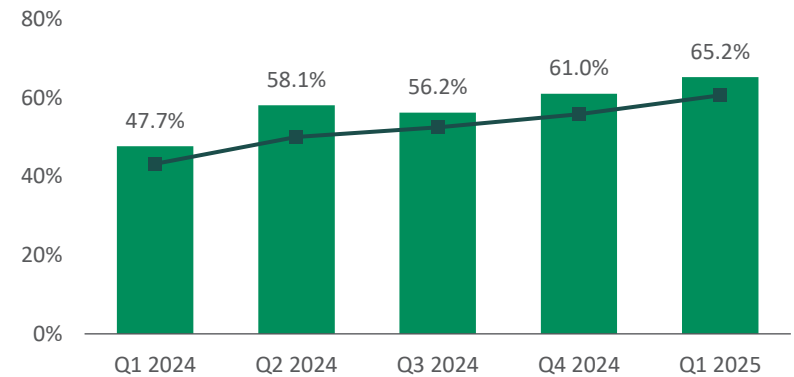
CUSTOMER RETENTION



SAME STORE NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR ^(B)



NET EFFECTIVE RENT CHANGE



	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025
Trailing 4Q Weighted Average	43.2%	50.0%	52.5%	55.4%	60.6%

Highlights

2025 Guidance

Q1 2025 Supplemental Financial Information

U. S. Dollars in thousands except per CBFI amounts

FX = Ps\$20.5 per US\$1.0

Financial Performance	Low		High	
Full year FFO, as modified by FIBRA Prologis, per CBFI (excludes incentive fee) ^(A)	\$	0.2000	\$	0.2200
Operations				
Year-end occupancy		96.5%		98.5%
Same store NOI cash change		4.0%		7.0%
Annual capital expenditures as a percentage of NOI		13.0%		14.0%
Capital Deployment				
Building Acquisitions	\$	150,000	\$	250,000
Building Dispositions	\$	100,000	\$	400,000
Other Assumptions				
G&A (Asset management and professional fees) ^(B)	\$	65,000	\$	70,000
Full year 2025 distribution per CBFI (U. S. Dollars)	\$	0.1500	\$	0.1500

Financial Information

Interim Consolidated Condensed Statements of Financial Position ^(A)

Q1 2025 Supplemental Financial Information

in thousands	March 31, 2025		December 31, 2024	
Assets:	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Current assets:				
Cash and cash equivalents	1,662,599	81,497	2,283,274	111,323
Trade receivables	577,590	28,313	500,218	24,389
Value added tax and other receivables	919,284	45,063	1,105,754	53,912
Prepaid expenses	302,784	14,842	25,945	1,265
Exchange rate options	26,874	1,317	30,889	1,506
	3,489,131	171,032	3,946,080	192,395
Non-current assets:				
Investment properties	156,443,491	7,679,844	155,982,612	7,605,087
Other investment properties ^(B)	29,194,608	1,419,928	29,066,073	1,417,145
Investments accounted for using equity method	3,657,245	179,274	3,623,727	176,678
Exchange rate options	112,393	5,510	148,415	7,236
Other assets	10,175	499	31,932	1,557
	189,417,912	9,285,055	188,852,759	9,207,703
Total assets	192,907,043	9,456,087	192,798,839	9,400,098
Liabilities and Equity:				
Current liabilities:				
Accounts payable and accrued expenses	871,214	42,707	852,997	41,589
Deferred income	45,228	2,217	74,738	3,644
Due to related parties	130,664	6,405	17,746	865
Current portion of debt	11,995,563	588,009	11,025,184	537,544
	13,042,669	639,338	11,970,665	583,642
Non-current liabilities:				
Debt	33,234,361	1,629,110	35,397,332	1,725,830
Security deposits	978,264	47,953	980,619	47,811
	34,212,625	1,677,063	36,377,951	1,773,641
Total liabilities	47,255,294	2,316,401	48,348,616	2,357,283
Equity:				
CBFI Holders' capital	66,014,471	3,965,469	67,172,474	3,989,712
Other equity accounts and retained earnings	75,018,547	2,947,812	72,803,187	2,834,941
Equity attributable to FIBRA Prologis' CBFIs holders	141,033,018	6,913,281	139,975,661	6,824,653
Noncontrolling interests	4,618,731	226,405	4,474,562	218,162
Total equity	145,651,749	7,139,686	144,450,223	7,042,815
Total liabilities and equity	192,907,043	9,456,087	192,798,839	9,400,098

in thousands of US\$	March 31, 2025		December 31, 2024	
	IFRS	Gross Book Value	IFRS	Gross Book Value
Investment properties	7,679,844	5,183,033	7,605,087	5,181,255

Financial Information

Interim Consolidated Condensed Statements of Comprehensive Income ^(A)

Q1 2025 Supplemental Financial Information

in thousands, except per CBFI amounts	For the three months ended March 31,			
	2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Revenues:				
Rental income	2,867,411	140,244	1,331,711	77,911
Rental recoveries	318,189	15,567	141,327	8,318
Other property income	47,664	2,333	39,205	2,278
	3,233,264	158,144	1,512,243	88,507
Operating expenses:				
Operating and maintenance	(148,605)	(7,283)	(94,830)	(5,585)
Utilities	(5,423)	(265)	(24,135)	(1,418)
Property management fee	(71,381)	(3,502)	(41,397)	(2,452)
Real estate taxes	(79,627)	(3,855)	(32,688)	(1,915)
Non-recoverable operating expenses	(12,491)	(625)	(14,235)	(840)
	(317,527)	(15,530)	(207,285)	(12,210)
Gross profit	2,915,737	142,614	1,304,958	76,297
Other income (expense):				
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	1,381,550	67,336	6,395,244	363,889
Asset management fee	(294,764)	(14,483)	(157,161)	(9,245)
Professional fees	(21,427)	(1,042)	(20,822)	(1,226)
Interest income	12,248	599	73,502	4,359
Interest expense	(558,469)	(27,419)	(160,450)	(9,417)
Amortization of debt premium (discount)	(9,021)	(442)	3,777	222
Amortization of deferred financing cost	(4,521)	(222)	(4,999)	(294)
Unused credit facility fee	(4,425)	(218)	(5,084)	(303)
Unrealized (loss) on exchange rate hedge instruments	(30,940)	(1,539)	(12,517)	(751)
Realized losses on exchange rate hedge instruments	(8,136)	(376)	(6,938)	(416)
Unrealized exchange (loss) gain, net	(114,189)	(5,592)	10,960	645
Realized exchange gain (loss), net	22,320	1,093	(2,159)	(121)
Other general and administrative expenses	(14,873)	(733)	(8,683)	(514)
Share of profit from equity accounted investments	(2,619)	(129)	-	-
	352,734	16,833	6,104,670	346,828
Profit for the period	3,268,471	159,447	7,409,628	423,125
Profit for the period attributable to FIBRA Prologis CBFIs holders	3,242,606	158,179	7,409,628	423,125
Profit for the period attributable to noncontrolling interests	25,865	1,268	-	-
Profit for the period	3,268,471	159,447	7,409,628	423,125
Earnings per CBFI (B)	2.0195	0.0985	6.1383	0.3505

Financial Information

Q1 2025 Supplemental Financial Information

Reconciliations of Profit for the period to FFO, AMEFIBRA FFO, as modified by FIBRA Prologis, AFFO and Adjusted EBITDA ^(A)

in thousands	For the three months ended March 31,			
	2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Profit for the period to FFO				
Profit for the period attributable to FIBRA Prologis CBFIs holders	3,242,606	158,179	7,409,628	423,125
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	(1,381,550)	(67,336)	(6,395,244)	(363,889)
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	30,940	1,539	12,517	751
Unrealized exchange (gain) loss, net	114,189	5,592	(10,960)	(645)
Amortization of deferred financing costs	4,521	222	4,999	294
Amortization of debt premium (discount)	9,021	442	(3,777)	(222)
Adjustments related to noncontrolling interests	(50,348)	(2,499)	-	-
Our proportionate share of adjustments related to unconsolidated entities	31,291	2,300	-	-
AMEFIBRA FFO	2,000,670	98,439	1,017,163	59,414
Amortization of deferred financing costs	(4,521)	(222)	(4,999)	(294)
Amortization of debt premium (discount)	(9,021)	(442)	3,777	222
Adjustments related to noncontrolling interests	1,355	66	-	-
FFO, as modified by FIBRA Prologis	1,988,483	97,841	1,015,941	59,342
Add (deduct) AFFO defined adjustments:				
Straight-lined rents	(66,802)	(3,270)	757	178
Property improvements	(81,162)	(3,966)	(82,792)	(4,871)
Tenant improvements	(38,507)	(1,880)	(19,680)	(1,159)
Leasing commissions	(30,389)	(1,503)	(69,157)	(4,062)
Amortization of debt premium (discount)	9,021	442	(3,777)	(222)
Amortization of deferred financing costs	4,521	222	4,999	294
Adjustments related to noncontrolling interests	2,754	134	-	-
AFFO	1,787,919	88,020	846,291	49,500

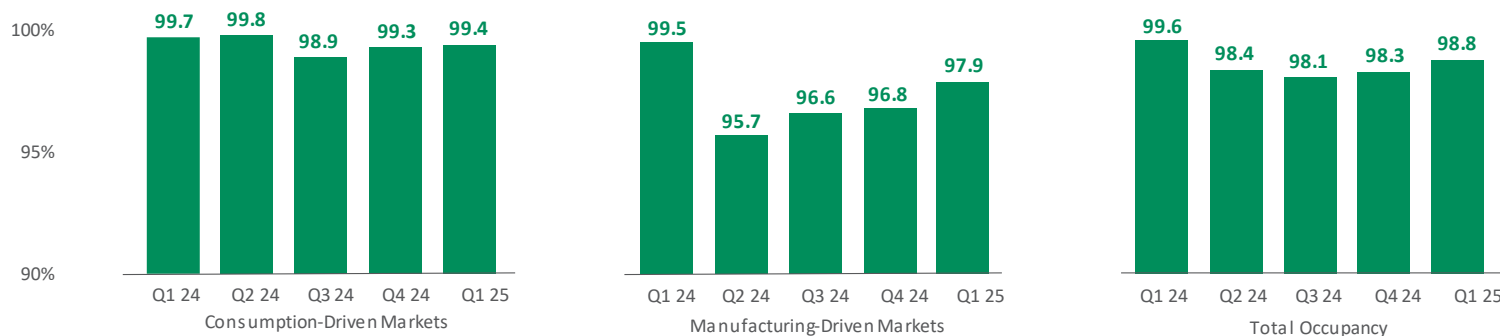
in thousands	For the three months ended March 31,			
	2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Profit for the period to Adjusted EBITDA				
Profit for the period attributable to FIBRA Prologis CBFIs holders	3,242,606	158,179	7,409,628	423,125
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	(1,381,550)	(67,336)	(6,395,244)	(363,889)
Interest income	(12,248)	(599)	(73,502)	(4,359)
Interest expense	558,469	27,419	160,450	9,417
Amortization of deferred financing costs	4,521	222	4,999	294
Amortization of debt premium (discount)	9,021	442	(3,777)	(222)
Unused credit facility fee	4,425	218	5,084	303
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	30,940	1,539	12,517	751
Unrealized exchange (gain) loss, net	114,189	5,592	(10,960)	(645)
Pro forma adjustments for acquisitions and dispositions	490	24	-	-
Adjustments related to noncontrolling interests	(81,424)	(4,026)	-	-
Our proportionate share of adjustments related to unconsolidated entities	63,701	3,887	-	-
Adjusted EBITDA	2,553,140	125,561	1,109,195	64,775

Operations Overview

Operating Metrics ^(A)

Q1 2025 Supplemental Financial Information

PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



LEASING ACTIVITY

square feet in thousands

Square feet of leases commenced:

	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025
Renewals	1,130	588	550	770	2,370
New leases	52	671	430	209	646

Total square feet of leases commenced	1,182	1,259	980	979	3,016
--	--------------	--------------	------------	------------	--------------

Average term of leases commenced (months)	76	64	50	55	75
---	----	----	----	----	----

Operating Portfolio:

Trailing four quarters - leases commenced	6,266	6,159	5,207	4,400	6,234
Trailing four quarters - % of average portfolio	14.2%	13.5%	11.2%	9.1%	11.8%

Rent change - cash	28.5%	26.7%	33.3%	43.7%	32.9%
---------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Rent change - net effective	47.7%	58.1%	56.2%	61.0%	65.2%
------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Quarterly rent change detail by Market	# of Transactions	Leasing Activity SF (000's)	Market NRA SF (000's)	Leasing Volume as % of Market NRA	Rent change - net effective
Mexico City	7	794	23,440	3.4%	72.0%
Monterrey	3	211	8,344	2.5%	74.0%
Tijuana	3	557	8,307	6.7%	100.2%
Guadalajara	3	226	7,511	3.0%	25.8%
Reynosa	2	125	5,575	2.2%	22.4%
Ciudad Juárez	7	1,103	12,451	8.9%	49.5%
Total	25	3,016	65,628	4.6%	65.2%

Operations Overview

Operating Metrics ^(A)

Q1 2025 Supplemental Financial Information

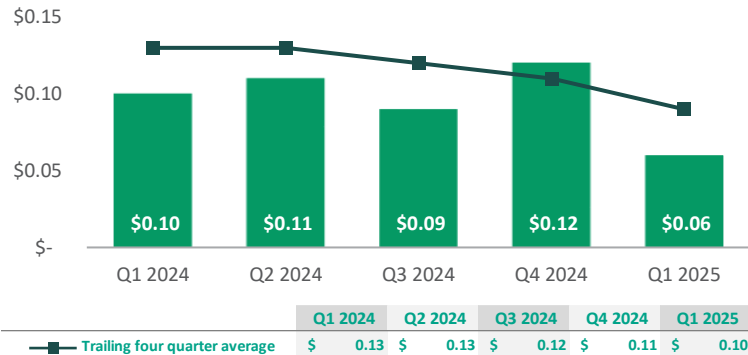
CAPITAL EXPENDITURES INCURRED ^(B)

currency in thousands	Q1 2024		Q2 2024		Q3 2024		Q4 2024		Q1 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	82,442	4,850	90,675	5,316	82,117	4,367	139,948	6,971	81,162	3,966
Tenant improvements	19,680	1,159	28,936	1,653	34,935	1,874	81,287	4,049	38,507	1,880
Leasing commissions	69,157	4,062	27,045	1,597	35,673	1,954	66,009	3,288	30,389	1,504
Total turnover costs	88,837	5,221	55,981	3,250	70,608	3,828	147,296	7,337	68,896	3,384
Total capital expenditures incurred	171,279	10,071	146,656	8,566	152,725	8,195	287,244	14,308	150,058	7,350
Trailing four quarters - % of gross NOI	13.3%		13.4%		12.9%		11.7%		9.2%	

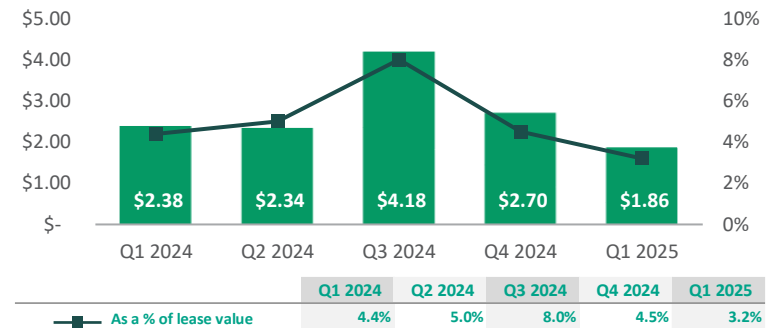
SAME STORE INFORMATION

square feet in thousands	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025
Square feet of population	43,681	43,681	43,681	43,681	46,809
Average occupancy	99.6%	98.4%	98.1%	98.3%	98.1%
Percentage change:					
NOI - Cash	12.3%	11.9%	4.4%	3.8%	2.0%
NOI - Net effective	9.7%	11.2%	3.0%	3.2%	4.6%
Average occupancy	1.2%	0.4%	(0.3%)	(1.5%)	(1.5%)

PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (US\$)



ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED ^(A)



Operations Overview

Investment Properties

Q1 2025 Supplemental Financial Information

square feet and currency in thousands	# of Buildings	Square Feet				First Quarter NOI		Net Effective Rent					Investment Properties Value			
		Total	% of Total	Occupied %	Leased %			Annualized		% of Total	Per Sq Ft		Total		% of Total	
							Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Consumption-Driven Markets																
Mexico City	100	23,440	27.0	99.6	99.6	899,941	44,018	3,330,940	163,279	37.6	148	7.26	70,186,507	3,440,464	37.8	
Monterrey	38	8,193	9.4	98.6	98.6	282,561	13,821	1,072,077	52,552	12.1	130	6.39	17,132,479	839,815	9.2	
Guadalajara	33	7,511	8.6	99.5	99.5	386,610	18,910	954,346	46,781	10.8	129	6.31	13,219,190	647,990	7.1	
Total Consumption-Driven Markets	171	39,144	45.0	99.4	99.4	1,569,112	76,749	5,357,363	262,612	60.5	141	6.89	100,538,176	4,928,269	54.1	
Manufacturing-Driven Markets																
Tijuana	60	8,307	9.6	99.7	99.7	326,167	15,953	1,264,186	61,969	14.3	153	7.48	21,864,430	1,071,770	11.8	
Reynosa	32	5,575	6.4	98.4	98.4	196,540	9,613	732,575	35,910	8.3	134	6.58	10,096,108	494,900	5.4	
Ciudad Juárez	82	12,451	14.3	96.4	96.4	385,248	18,843	1,492,996	73,185	16.9	129	6.30	23,728,609	1,163,150	12.8	
Total Manufacturing-Driven Markets	174	26,333	30.3	97.9	97.9	907,955	44,409	3,489,757	171,064	39.5	138	6.75	55,689,148	2,729,820	30.0	
Total Operating Portfolio	345	65,477	75.3	98.8	98.8	2,477,067	121,158	8,847,120	433,676	100	139	6.83	156,227,324	7,658,089	84.1	
VAA Mexico City	4	421	0.5	78.1	78.1								1,317,859	64,600	0.7	
Other investment properties ^(A)		60	0.1	79.8	79.8	593	29						134,754	6,605	0.1	
Other investment properties ^(B)	158	21,004	24.1	92.9	92.9	430,635	21,063						27,141,537	1,330,448	14.6	
Intermodal facility				100.0	100.0	7,442	364						381,486	18,700	0.2	
Land reserve													316,817	15,530	0.2	
Covered land play				0.0	0.0								118,322	5,800	0.1	
Total investment properties ^{(C) (D)}	507	86,962	100.0			2,915,737	142,614						185,638,099	9,099,772	100.0	

Third Party Valuation Metrics:

	For the three months ended March 31, 2025	
	Range	Weighted Average
Capitalization Rates (%)	6.25% - 10.75%	7.4%
Discount Rates (%)	8.00% - 13.00%	9.2%
Term Cap Rates (%)	6.50% - 11.00%	7.6%
Market Rents (US\$ / Sq ft / Yr)	\$3.25 - \$17.00	\$8.22

For additional details, please refer to the Valuation Methodology in the Notes and Definitions section.

- A. Includes seven office properties with an area of 38,861 square feet and one data center located in Guadalajara with an area of 21,528 square feet.
- B. The Terrafina properties in markets that are outside of our core markets are not included in the Operating Portfolio and are classified in Other Investment Properties as there is no intent to operate them in the long term, along with a building that was completely destroyed as a result of a fire.
- C. FIBRA Prologis has 31 acres of land in Tijuana, Monterrey, Querétaro and San Luis Potosí markets with an estimated build out of 629,672 square feet as of March 31, 2025.
- D. FIBRA Terrafina has 185 acres of land in Monterrey, Coahuila, Mexico City and San Luis Potosí markets with an estimated build out of 3,071,427 square feet as of March 31, 2025

Operations Overview

Customer Information ^(A)

Q1 2025 Supplemental Financial Information

square feet in thousands

Top 10 Customers as a % of Net Effective Rent

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 Kühne Holding	3.7%	2,388
2 DSV A/S	2.4%	1,583
3 Amazon	3.0%	1,963
4 Geodis	2.2%	1,429
5 Mercado Libre	1.6%	1,075
6 Onex	1.6%	1,045
7 Dicka Logistics	1.4%	937
8 Toro	1.7%	1,098
9 X Border	1.1%	706
10 Liverpool	1.4%	894
Top 10 Customers	20.0%	13,118

square feet and currency in thousands

Lease Expirations - Operating Portfolio

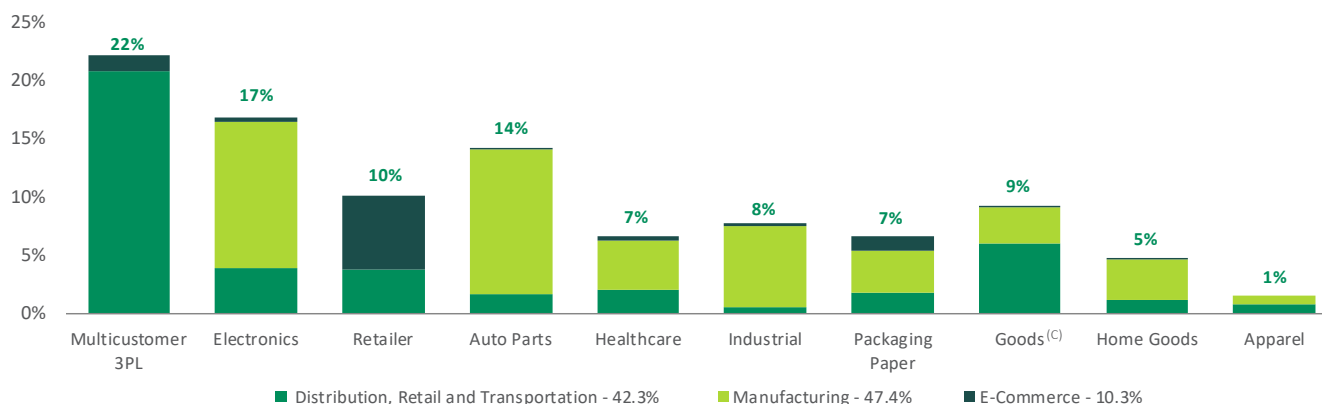
Year	Occupied Sq Ft	Total		% of Total	Per Sq Ft		Net Effective Rent	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	% Ps.	% US\$
2025 ^(B)	10,511	1,165,428	57,128	13%	127	6.24	30%	70%
2026	11,042	1,391,851	68,227	16%	126	6.18	21%	79%
2027	7,577	1,064,243	52,168	12%	140	6.88	20%	80%
2028	10,330	1,454,052	71,276	16%	141	6.90	16%	84%
2029	7,837	1,160,369	56,880	13%	148	7.26	20%	80%
Thereafter	17,376	2,593,857	127,148	30%	149	7.32	25%	75%
	64,673	8,829,800	432,827	100%	140	6.84	22%	78%

Leasing Statistics - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent US\$	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	96,919	22.3	14,111	22.2
Leases denominated in US\$	336,757	77.7	49,360	77.8
Total	433,676	100	63,471	100

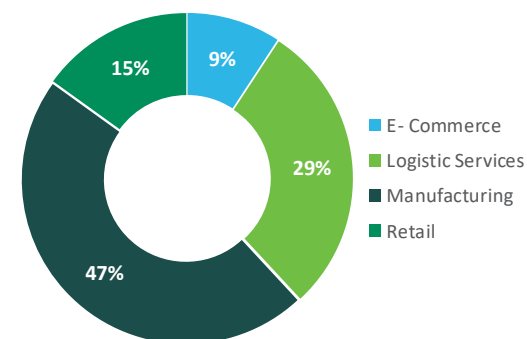
USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



Capital Deployment

Dispositions

Q1 2025 Supplemental Financial Information

Square feet and currency in thousands

	Q1 2025		
	Sq Ft	Sales Price ^{(A) (B)}	
		Ps.	US\$
BUILDING DISPOSITIONS			
Consumption-Driven Markets			
Mexico City	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Guadalajara	-	-	-
Total Consumption-Driven Markets	-	-	-
Manufacturing-Driven Markets			
Tijuana	-	-	-
Reynosa	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-
Total Manufacturing-Driven Markets	-	-	-
Non-Strategic PLD Markets			
Non-Strategic PLD Markets	128	174,853	8,650
Total Non-Strategic PLD Markets	128	174,853	8,650
Total Building Dispositions	128	174,853	8,650
Weighted average stabilized cap rate ^(C)		5.6%	

A. The U.S. Dollar amount has been translated at the date of the transaction based on the exchange rate in the sales agreement.

B. Included in sales price are amounts associated with the disposition of excess land adjacent to one of the buildings disposed.

C. The stabilized cap rate comprises the first 12 months of rental revenue on the property including recoveries, operating expenses, vacancy factor of 5% and any free rent adjustment. The total investment basis for the stabilized cap rate is based on price, plus buyer's acquisition costs, estimated immediate capital for the next two years.

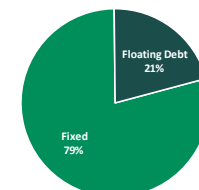
Capitalization

Debt Summary and Leverage Metrics (excluding Terrafina)

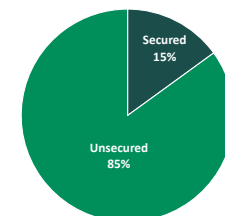
Q1 2025 Supplemental Financial Information

currency in millions				Unsecured		Secured				Wtd Avg. Cash	Wtd Avg. Effective	
Maturity	Credit Facility		Senior		Term loan		Mortgage Debt		Total	Interest Rate ^(A)	Interest Rate ^(B)	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2025	-	-	-	-	2,040	100	71	3	2,111	103	5.2%	5.2%
2026	-	-	-	-	-	-	3,320	163	3,320	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	2,754	135	2,550	125	-	-	-	-	5,304	260	4.9%	4.9%
2029	-	-	2,040	100	-	-	-	-	2,040	100	3.2%	3.3%
2030	-	-	2,550	125	-	-	-	-	2,550	125	4.1%	4.2%
Thereafter	-	-	8,058	395	-	-	-	-	8,058	395	3.8%	3.9%
Subtotal- debt par value	2,754	135	15,198	745	2,040	100	3,391	166	23,383	1,146		
Unamortized debt premium, net	-	-	32	2	-	-	-	-	32	2		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	59	3	-	-	-	-	59	3		
Total debt	2,754	135	15,289	750	2,040	100	3,391	166	23,474	1,151	4.3%	4.3%
Weighted average cash interest rate ^(A)		5.6%		3.8%		5.2%		4.9%		4.3%		
Weighted average effective interest rate ^(B)		5.6%		3.9%		5.2%		4.4%		4.3%		
Weighted average remaining maturity in years		3.1		6.2		0.5		1.2		4.6		

FIXED VS. FLOATING DEBT



SECURED VS. UNSECURED DEBT

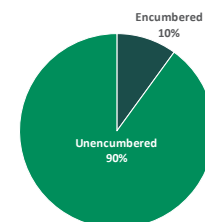


currency in millions		
Liquidity	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments ^(C)	10,200	500
Less:		
Borrowings outstanding	2,754	135
Current availability	7,446	365
Unrestricted cash	686	33
Total liquidity	8,132	398

Bond Debt Covenants ^(F)

	1Q25	Bond Metrics (I & II)
Leverage ratio	24.3%	<60%
Secured debt leverage ratio	1.8%	<40%
Fixed charge coverage ratio	3.9x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV	23.4%	<50%

ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL ^(G)



Debt Metrics ^{(D) (E)}	2025	2024
	First Quarter	Fourth Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties and other investment properties based on fair market value	22.9%	23.3%
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties and other investment properties based on historical cost	40.3%	40.5%
Fixed charge coverage ratio	4.6x	3.9x
Debt to Adjusted EBITDA ratio	4.2x	5.1x
Net debt to Adjusted EBITDA ratio	4.2x	5.3x

- Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
- Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs associated with the respective debt were included in the maturities by year.
- Includes accordion feature for additional US\$100.0 million.
- These calculations are based on U. S. Dollars as described in the Notes and Definitions section and are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules.
- These Metrics include both FIBRA Prologis and Terrafina. For additional debt metrics, see page 25 in the Notes and Definitions.
- These covenants include both FIBRA Prologis and Terrafina and are calculated based on U. S. dollars as described in the Notes and Definitions. For additional calculations, see page 24 in the Notes and Definitions.
- Based on fair market value as of March 31, 2025.

Capitalization

Debt Summary (Terraflina only) ^(A)

Q1 2025 Supplemental Financial Information

currency in millions											
Maturity	Credit Facility				Unsecured		Secured		Total	Wtd Avg. Cash Interest Rate ^(A)	Wtd Avg. Effective Interest Rate ^(B)
	P.s.	US\$	P.s.	US\$	P.s.	US\$	P.s.	US\$			
2025	-	-	-	-	7,487	367	-	-	7,487	367	5.4%
2026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2027	-	-	-	-	4,080	200	-	-	4,080	200	5.9%
2028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	10,200	500	-	-	-	-	10,200	500	5.0%
2030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thereafter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal- debt par value	-	-	10,200	500	11,567	567	-	-	21,767	1,067	
Unamortized debt discount, net	-	-	(245)	(12)	-	-	-	-	(245)	(12)	
Interest payable and deferred financing cost	-	-	224	11	-	-	-	-	224	11	
Total debt	-	-	10,179	499	11,567	567	-	-	21,746	1,066	5.3%

Weighted average cash interest rate ^(A)

- 5.0% 5.6% - 5.3%

Weighted average effective interest rate ^(B)

- 5.5% 5.6% - 5.5%

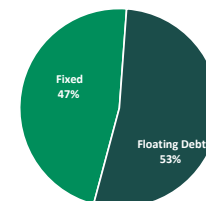
Weighted average remaining maturity in years

- 4.3 1.2 - 2.6

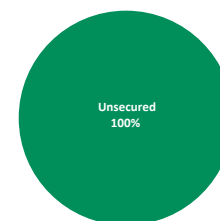
currency in millions

Liquidity	P.s.	US\$
Aggregate lender commitments	2,040	100
Less:		
Borrowings outstanding	-	-
Current availability	2,040	100
Unrestricted cash	1,025	48
Total liquidity	3,065	148

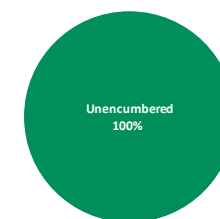
FIXED VS. FLOATING DEBT



SECURED VS. UNSECURED DEBT



ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL ^(D)



A. For additional debt metrics, see pages 23 and 24 in the Notes and Definitions.

B. Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.

C. Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs associated with the respective debt were included in the maturities by year.

D. Based on fair market value as of March 31, 2025.

Sponsor

Prologis Unmatched Global Platform

Q1 2025 Supplemental Financial Information

Prologis, Inc. is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. At March 31, 2025, the company owned or had investments in, on a wholly-owned basis or through co-investment ventures, properties and development projects expected to total approximately 1.3 billion square feet (120 million square meters) in 20 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 6,500 customers principally across two major categories: business-to-business and retail online fulfillment.

5,884

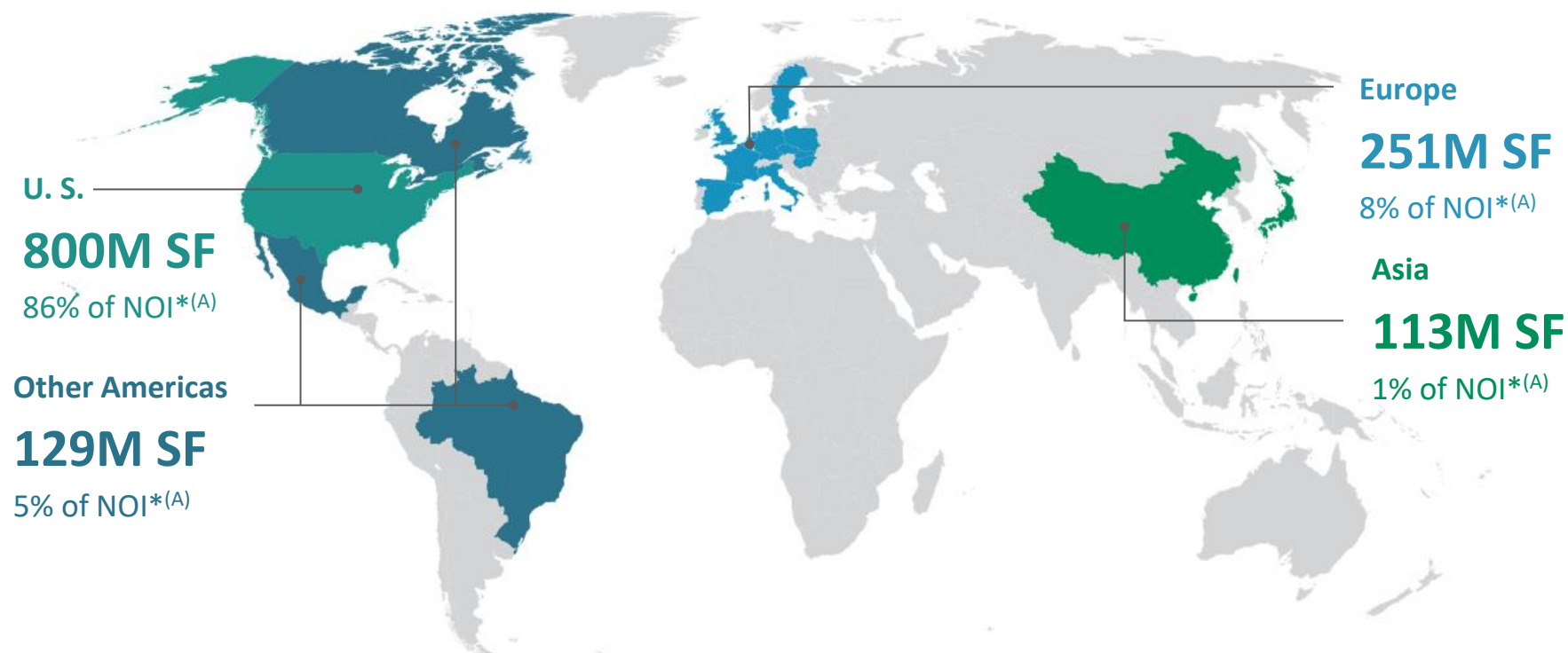
Buildings

1.3B

Square Feet

\$41.2B

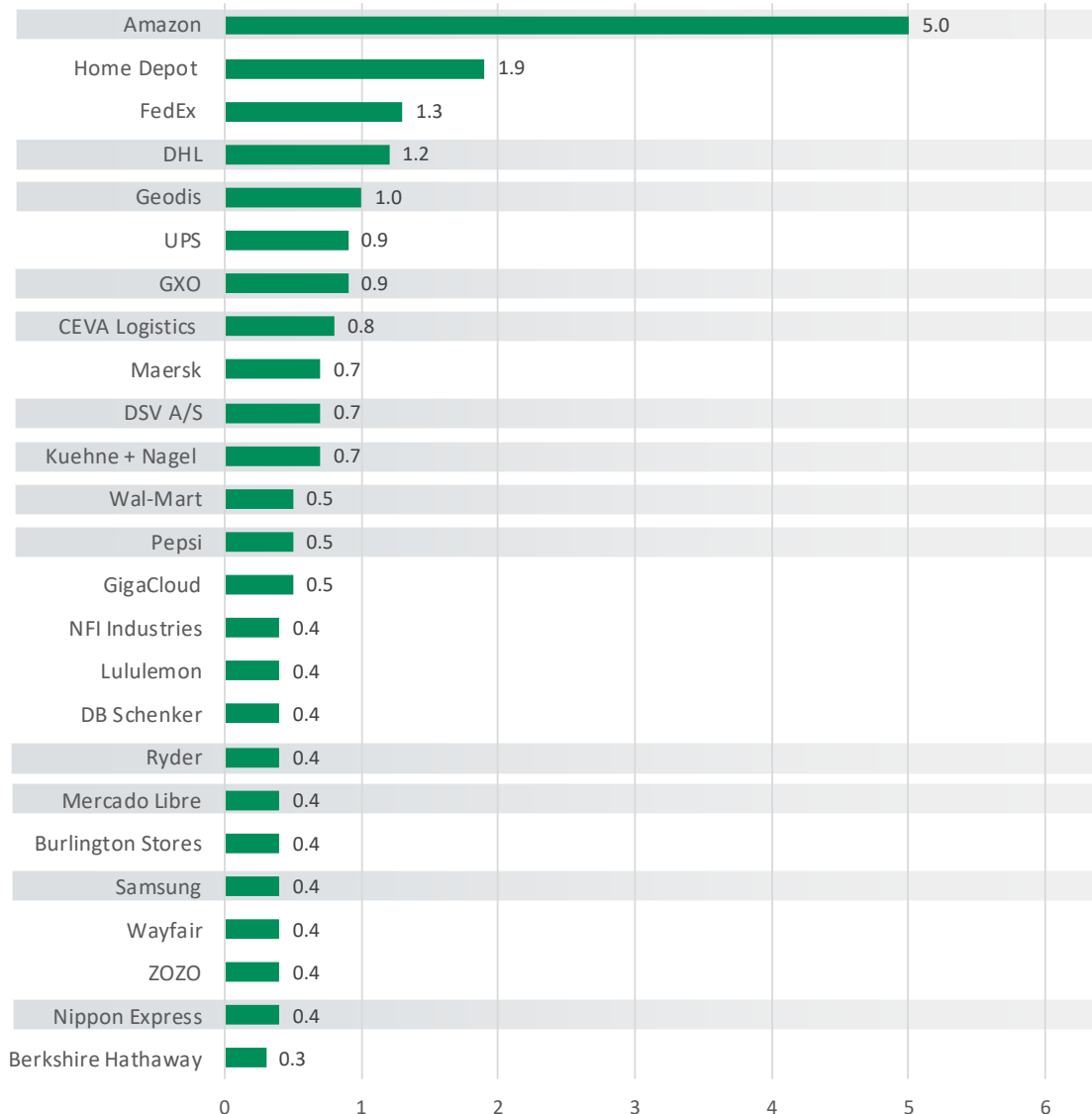
Build Out of Land (TEI)



Sponsor

Prologis Global Customer Relationships ^(A)

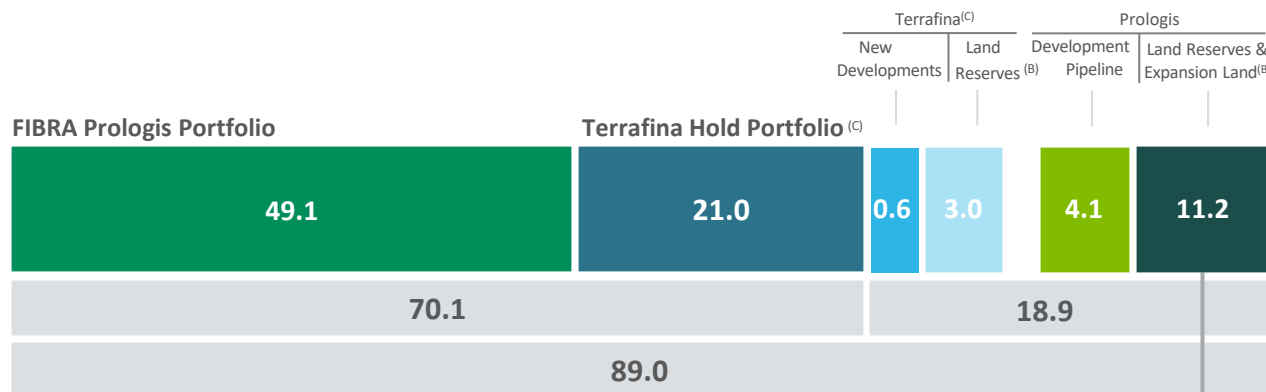
(% Net Effective Rent)



Q1 2025 Supplemental Financial Information

EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE

(MSF) ^(A)



Prologis Land Reserves and FIBRA Prologis Expansion Land Based on Expected Buildable SF



■ Mexico City ■ Monterrey ■ Tijuana ■ Guadalajara ■ Reynosa ■ Ciudad Juárez

- 31% growth potential in the next 3 to 4 years, subject to market conditions and availability of financing
- Proprietary access to Prologis development pipeline at market values
- Exclusive right to third-party acquisitions sourced by Prologis

Prologis and FIBRA Prologis Development Pipeline

GLA (MSF) % Leased

Mexico City	2.2	15.0%
Monterrey	1.1	52.7%
Reynosa	0.3	33.2%
Ciudad Juárez	0.5	43.1%
Total	4.1	30.0%



Los Altos Bldg 13, Guadalajara, Mexico

Notes and Definitions

Please refer to our interim consolidated condensed financial statements as prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) as issued by the International Accounting Standards Board and filed with the Mexican National Banking and Securities Commission (Comision Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”)) and other public reports for further information about us and our business.

Acquisition price. As presented for building acquisitions, represents economic cost. This amount includes the building purchase price plus 1) transaction closing costs, 2) due diligence costs, 3) immediate capital expenditures (including two years of property improvements and all leasing commissions and tenant improvements required to stabilize the property), and 4) the effects of marking assumed debt to market.

Adjusted EBITDA. We use Adjusted EBITDA, a non-IFRS financial measure, as a measure of our operating performance. The most directly comparable IFRS measure to Adjusted EBITDA is profit (loss).

We calculate Adjusted EBITDA beginning with profit (loss) for the period and removing the effect of financing costs, interest income, income taxes and similar adjustments we make to our FFO measures (see definition on the following pages). If applicable, we also include a pro forma adjustment to reflect a full period of NOI on the operating properties we acquired during the quarter and to remove NOI on properties we disposed of during the quarter, assuming all transactions occurred at the beginning of the quarter, and to exclude the noncontrolling interests share of the applicable adjusting items based on our average ownership percentage for the applicable periods.

We believe Adjusted EBITDA provides investors relevant and useful information because it permits investors to view our Operating Performance, analyze our ability to meet interest payment obligations and make CBFI distributions on an unleveraged basis before the effects of income tax, non-cash amortization expense, gains and losses on the disposition of investments in real estate unrealized gains or losses from mark-to-market adjustments to investment properties and revaluation from Mexican Pesos into our functional currency to the U. S. Dollar and other items (outlined above), that affect comparability. While all items are not infrequent or unusual in nature, these items may result from market fluctuations that can have inconsistent effects on our results of operations. The economics underlying these items reflect market and financing conditions in the short-term but can obscure our performance and the value of our long-term investment decisions and strategies.

While we believe Adjusted EBITDA is an important measure, it should not be used alone because it excludes significant components of our profit (loss) for the period, such as our historical cash expenditures or future cash requirements for working capital, capital expenditures, distribution requirements, contractual commitments or interest and principal payments on our outstanding debt and is therefore limited as an analytical tool.

Our computation of Adjusted EBITDA may not be comparable to EBITDA reported by other companies in both the real estate industry and other industries. We compensate for the limitations of Adjusted EBITDA by providing investors with consolidated financial statements prepared according to IFRS, along with this detailed discussion of Adjusted EBITDA and a reconciliation to Adjusted EBITDA from profit (loss).

Calculation Per CBFI Amounts is as follows:

in thousands, except per share amounts	For the three months ended			
	March 31, 2025		March 31, 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Earnings				
Profit for the period attributable to FIBRA Prologis	3,242,606	158,179	7,409,628	423,125
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	1,605,627	1,605,627	1,207,114	1,207,114
Earnings per CBFI - Basic and Diluted	2.0195	0.0985	6.1383	0.3505
FFO				
AMEFIBRA FFO	2,000,670	98,439	1,017,163	59,414
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	1,605,627	1,605,627	1,207,114	1,207,114
AMEFIBRA FFO per CBFI – Basic and Diluted	1.2460	0.0613	0.8426	0.0492
FFO, as modified by FIBRA Prologis	1,988,483	97,841	1,015,941	59,342
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	1,605,627	1,605,627	1,207,114	1,207,114
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFI	1.2384	0.0609	0.8416	0.0492

Covered Land Plays. Are income generating assets acquired with the intention to redevelop for higher and better use as industrial properties. These assets may be included in our Operating Portfolio, Value Added Properties or Other Real Estate Investments.

Debt Covenants. Are calculated in accordance with the respective debt agreements and may be different than other covenants or metrics presented. They are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules with the exception of leverage ratio according to the CNBV. Please refer to the respective agreements for full financial covenant descriptions. Debt covenants as of the period ended were as follows:

in thousands	FIBRA Prologis, excluding Terrafina	
	March 31, 2025	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt - at par	1,146,238	
Total investment properties and other investment properties	5,987,930	
Leverage ratio	19.1%	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	166,238	
Total investment properties and other investment properties	5,987,930	
Secured debt leverage ratio	2.8%	<40%
in thousands	Terrafina	
	March 31, 2025	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt - at par	1,067,000	
Total investment properties and other investment properties	3,111,842	
Leverage ratio	34.3%	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	-	
Total investment properties and other investment properties	3,111,842	
Secured debt leverage ratio	0.0%	<40%

Notes and Definitions (continued)

Q1 2025 Supplemental Financial Information

in thousands	FIBRA Prologis & Terrafina	
	March 31, 2025	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt - at par	2,213,238	
Total investment properties and other investment properties	9,099,772	
Leverage ratio	24.3%	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	166,238	
Total investment properties and other investment properties	9,099,772	
Secured debt leverage ratio	1.8%	<40%
Fixed charge coverage ratio		
Adjusted EBITDA annualized	502,244	
Interest Expense annualized	109,676	
Fixed charge coverage ratio	3.9x	>1.5x
Leverage ratio according to CNBV		
Total Debt - at par	2,213,238	
Total Asset	9,456,087	
Leverage ratio according CNBV	23.4%	<50%

Debt Metrics. We evaluate the following debt metrics to monitor the strength and flexibility of our capital structure and evaluate the performance of our management. Investors can utilize these metrics to make a determination about our ability to service or refinance our debt. See below for the detailed calculations for the respective period:

in thousands	FIBRA Prologis, excluding Terrafina			
	For the three months ended			
	March 31, 2025	December 31, 2024	March 31, 2025	December 31, 2024
	P.s.	US\$	P.s.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	23,383,601	1,146,238	23,811,814	1,160,969
Less: cash and cash equivalents	(679,063)	(33,287)	(1,075,767)	(52,450)
Less: VAT receivable	(705,536)	(34,585)	(844,236)	(41,162)
Total debt, net of adjustments	21,999,002	1,078,366	21,891,811	1,067,357
Investment properties and other investment properties	122,155,568	5,987,930	121,118,730	5,905,264
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on fair market value	18.0%	18.0%	18.1%	18.1%
Total debt, net of adjustments	21,999,002	1,078,366	21,891,811	1,067,357
Investment properties and other investment properties based on historical cost	62,693,077	3,624,459	62,753,152	3,616,789
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on historical cost	35.1%	29.8%	34.9%	29.5%

in thousands	Terrafina			
	For the three months ended			
	March 31, 2025	December 31, 2024	March 31, 2025	December 31, 2024
	P.s.	US\$	P.s.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	21,767,120	1,067,000	22,610,702	1,102,405
Less: cash and cash equivalents	(983,536)	(48,210)	(1,207,507)	(58,873)
Less: VAT receivable	(213,748)	(10,478)	(261,518)	(12,750)
Total debt, net of adjustments	20,569,836	1,008,312	21,141,677	1,030,782
Investment properties and other investment properties	63,482,531	3,111,842	63,929,955	3,116,968
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on fair market value	32.4%	32.4%	33.1%	33.1%
Total debt, net of adjustments	20,569,836	1,008,312	21,141,677	1,030,782
Investment properties and other investment properties based on historical cost	31,795,371	1,558,574	32,087,657	1,564,466
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on historical cost	64.7%	64.7%	65.9%	65.9%

in thousands	FIBRA Prologis & Terrafina			
	For the three months ended			
	March 31, 2025	December 31, 2024	March 31, 2025	December 31, 2024
	P.s.	US\$	P.s.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	45,150,721	2,213,238	46,422,516	2,263,374
Less: cash and cash equivalents	(1,662,599)	(81,497)	(2,283,274)	(111,323)
Less: VAT receivable	(919,284)	(45,063)	(1,105,754)	(53,912)
Total debt, net of adjustments	42,568,838	2,086,678	43,033,488	2,098,139
Investment properties and other investment properties	185,638,099	9,099,772	185,048,685	9,022,232
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on fair market value	22.9%	22.9%	23.3%	23.3%
Total debt, net of adjustments	42,568,838	2,086,678	43,033,488	2,098,139
Investment properties and other investment properties based on historical cost	94,488,448	5,183,033	94,840,809	5,181,255
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on historical cost	45.1%	40.3%	45.4%	40.5%
Fixed Charge Coverage ratio				
Adjusted EBITDA	2,553,140	125,561	2,045,426	102,172
Interest expense	558,469	27,419	526,338	26,059
Fixed charge coverage ratio	4.6x	4.6x	3.9x	3.9x
Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt, net of adjustments	42,568,838	2,086,678	43,033,488	2,098,139
Adjusted EBITDA annualized	10,212,560	502,244	8,181,704	408,688
Debt to Adjusted EBITDA ratio	4.2x	4.2x	5.3x	5.1x
Net Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt - at par	45,150,721	2,213,238	46,422,516	2,263,374
Less: cash and cash equivalents	(1,662,599)	(81,497)	(2,283,274)	(111,323)
Net debt	43,488,122	2,131,741	44,139,242	2,152,051
Adjusted EBITDA annualized	10,212,560	502,244	8,181,704	408,688
Net debt to Adjusted EBITDA ratio	4.3x	4.2x	5.4x	5.3x

AMEFIBRA FFO; FFO, as modified by FIBRA Prologis; AFFO (collectively referred to as “FFO”). FFO is a non-IFRS financial measure that is commonly used in the real estate industry. The most directly comparable IFRS measure to FFO is profit (loss) for the period.

AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias) FFO is conceptualized as a supplementary financial metric, in addition to those the accounting itself provides. It is in the use of the overall set of metrics, and not in substitution of one over the other, that AMEFIBRA considers greater clarity and understanding is achieved in assessing the organic performance of real estate entities managing investment property activities. For the same reason, attempting to compare the operational performance of different real estate entities through any one single metric would be insufficient.

AMEFIBRA considers that achieving such purpose is of merited interest to facilitate and improve the comprehension of results reported in the financial reports of its members within the overall public investing community, and also to facilitate comparing the organic performance of the different entities (see below).

Our FFO Measures

The specific purpose of this metric, as in other markets where the FFO designator is used is with respect to the profitability derived from management of investment properties in a broad organic frame of performance. The term “Investment properties” is used in the sense International Financial Reporting Standards, “IFRS” uses it, that is, real estate that is developed and operated with the intention of earning a return on the investment either through rental income activities, the future resale of the property, or both. This term is used herein to distinguish it from real estate entities that develop, acquire and sell properties mainly to generate transactional profit in the activity of development/purchase and sale. The AMEFIBRA FFO metric is not intended to address the organic performance of these type of entities.

The AMEFIBRA FFO metric is supplementary to other measures that the accounting provides as it focuses on the performance of the lease activities within the broad frame of the entity that manages it, that is, also takes into account among others the costs of its management structure (whether internal or external), its sources of funding (including funding costs) and if applicable fiscal costs. This better illustrates the term “organic performance” referred to herein. AMEFIBRA FFO parts from the Interim Consolidated Condensed Statements of Comprehensive Income of the IFRS normativity segregating the different valuation and other effects hereinafter described, and that are not part of the organic performance of the lease activity referred to in this document.

AMEFIBRA FFO

To arrive at AMEFIBRA FFO, we begin with profit (loss) for the period and adjust to exclude:

- i. Mark-to-market adjustments for the valuation of investment properties and other investment properties;
- ii. Foreign currency exchange gains and losses from the remeasurement (based on current foreign currency exchange rates) of assets and liabilities denominated in Mexican Pesos;
- iii. Gains or losses from the early extinguishment of debt;
- iv. Unrealized loss on exchange rate forwards;
- v. Income tax expense related to the sale of real estate;
- vi. Tax on profits or losses on disposals of properties;
- vii. Unrealized changes gains or losses in the fair value of financial instruments (amortization of deferred financing and debt premium);

- viii. Incentive fees paid in CBFIs; and
- ix. Noncontrolling interests.

FFO, as modified by FIBRA Prologis

To arrive at FFO, as modified by FIBRA Prologis we begin with AMEFIBRA FFO and adjust to include:

- i. Amortization of deferred financing costs and debt premium.
- ii. Noncontrolling interests.

We use AMEFIBRA FFO and FFO, as modified by FIBRA Prologis to: (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general; (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (iii) evaluate the performance of our management; (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; (v) provide guidance to the financial markets to understand our expected operating performance; and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

AFFO

To arrive at AFFO, we adjust FFO, as modified by FIBRA Prologis, to further exclude (i) straight-line rents; (ii) recurring capital expenditures and discounts and financing cost, net of amounts capitalized; and (iii) incentive fees paid in CBFIs.

We use AFFO to (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general; (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (iii) evaluate the performance of our management; (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

We analyze our operating performance primarily by the rental revenue of our real estate, net of operating, administrative and financing expenses. This income stream is not directly impacted by fluctuations in the market value of our investments in real estate or debt securities. Although these items discussed above have had a material impact on our operations and are reflected in our financial statements, the removal of the effects of these items allows us to better understand the core operating performance of our properties over the long term.

We use AMEFIBRA FFO; FFO, as modified by FIBRA Prologis; and AFFO to: (i) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison to expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (ii) evaluate the performance of our management; (iii) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; (iv) provide guidance to the financial markets to understand our expected operating performance; (v) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general; and (vi) evaluate how a specific potential investment will impact our future results. Because we make decisions with regard to our performance with a long-term outlook, we believe it is appropriate to remove the effects of items that we do not expect to affect the underlying long-term performance of the properties we own. As noted above, we believe the long-term performance of our properties is principally driven by rental revenue. We believe investors are best served if the information that is made available to them allows them to align their analysis and evaluation of our operating results along the same lines that our management uses in planning and executing our business strategy.

Limitations on the use of our FFO measures

While we believe our FFO measures are important supplemental measures, neither AMEFIBRA's nor our measures of FFO should be used alone because they exclude significant economic components of net earnings computed under IFRS and are, therefore, limited as an analytical tool. Accordingly, these are only a few of the many measures we use when analyzing our business. Some of these limitations are:

- Mark-to-market adjustments to the valuation of investment properties and gains or losses from property acquisitions and dispositions represent changes in value of the properties. By excluding these gains and losses, FFO does not capture realized changes in the value of acquired or disposed properties arising from changes in market conditions.
- The foreign currency exchange gains and losses that are excluded from our modified FFO measures are generally recognized based on movements in foreign currency exchange rates through a specific point in time. The ultimate settlement of our foreign currency-denominated net assets is indefinite as to timing and amount. Our FFO measures are limited in that they do not reflect the current period changes in these net assets that result from periodic foreign currency exchange rate movements.
- The gains and losses on extinguishment of debt that we exclude from our defined FFO measures may provide a benefit or cost to us as we may be settling our debt at less or more than our future obligation.
- Refers to non-realized profits or losses in the reasonable value of financial instruments (includes debt and equity related instruments).
- The current income tax expenses that are excluded from our modified FFO measures represent the taxes that are payable.
- Refers to amortization of any financial costs associated with debt obtention and to the non-realized accounting gains or losses resulting from changes in the determination of the reasonable value of debt.
- Refers to the impact of compensation, payable in CBFIs and consequently to its dilutive implications.

We compensate for these limitations by using our FFO measures only in conjunction with profit for the period computed under IFRS when making our decisions. This information should be read in conjunction with our complete consolidated financial statements prepared under IFRS. To assist investors in compensating for these limitations, we reconcile our FFO measures to our profit computed under IFRS.

Fixed Charge Coverage. Is a non-IFRS financial measure we define as Adjusted EBITDA divided by total fixed charges. Fixed charges consist of net interest expense adjusted for amortization of finance costs and debt discount (premium) and capitalized interest. We use fixed charge coverage to measure our liquidity. We believe that fixed charge coverage is relevant and useful to investors because it allows fixed income investors to measure our ability to make interest payments on outstanding debt and make dividends to holders of our CBFIs. Our computation of fixed charge coverage may not be comparable to fixed charge coverage reported by other companies and is not calculated in accordance with applicable regulatory rules.

Incentive Fee. An annual fee payable under the management agreement to Manager when cumulative total CBFIs holder returns exceed an agreed upon annual expected return, payable in CBFIs.

Market Classification

- **Consumption-Driven Markets** include the logistics markets of Mexico City, Monterrey and Guadalajara. These markets feature large population centers with high per-capita consumption and are located near major seaports, airports, and ground transportation systems.

- **Manufacturing-Driven Markets** include the manufacturing markets of Tijuana, Reynosa and Ciudad Juárez. These markets benefit from large population centers but typically are not as tied to the global supply chain, but rather serve local consumption and are often less supply constrained.

Net Effective Rent ("NER"). Is calculated at the beginning of the lease using estimated total cash (including base rent and expense reimbursements) to be received over the term and annualized. The per square foot number is calculated by dividing the annualized net effective rent by the occupied square feet of the lease.

Net Operating Income ("NOI"). Is a non-IFRS financial measure used to evaluate our operating performance and represents rental income less rental expenses.

Non-core Markets. Hermosillo, Guanajuato, Laredo, Matamoros, Querétaro and Silao.

Operating Portfolio. Includes stabilized industrial properties. Assets held for sale are excluded from the portfolio.

Property Improvements. Are the addition of permanent structural improvements or the restoration of a building's or property's components that will either enhance the property's overall value or increase its useful life. Property improvements are generally independent of any particular lease as part of general upkeep over time (but may be incurred concurrent with a lease commitment).

Rent Change – Cash. Represents the percentage change in starting rental rates per the lease agreement, on new and renewed leases, commenced during the periods compared with the previous ending rental rates in that same space. This measure excludes any short-term leases of less than one-year, holdover payments, free rent periods and introductory (teaser rates) defined as 50% or less of the stabilized rate.

Rent Change - Net Effective. Represents the percentage change in net effective rental rates (average rate over the lease term), on new and renewed leases, commenced during the period compared with the previous net effective rental rates in that same space. This measure excludes any short-term leases of less than one year and holdover payments.

Retention. Is the square footage of all leases commenced during the period that are rented by existing tenants divided by the square footage of all expiring and in-place leases during the reporting period. The square footage of tenants that default or buy-out prior to expiration of their lease and short-term leases of less than one year are not included in the calculation.

Same Store. Our same store metrics are non-IFRS financial measures, which are commonly used in the real estate industry and expected from the financial community, on both a net-effective and cash basis. We evaluate the performance of the operating properties we own and manage using a same store analysis because the population of properties in this analysis is consistent from period to period, which allows us to analyze our ongoing business operations.

We have defined the same store portfolio, for the three months ended March 31, 2025, as those properties that were owned by FIBRA Prologis as of January 1, 2024 and have been in operations throughout the same three-month periods in both 2024 and 2025. The same store population excludes properties acquired or disposed of to third parties during the period. We believe the factors that affect rental income, rental recoveries, property operating expenses and NOI in the same store portfolio, are generally the same as for our total operating portfolio.

As our same store measures are non-IFRS financial measures, they have certain limitations as analytical tools and may vary among real estate companies. As a result, we provide a reconciliation of rental income, rental recoveries and property operating expenses from our interim consolidated condensed financial statements prepared in accordance with IFRS to same store property NOI with explanations of how these metrics are calculated. In addition, we further remove certain non-cash items, such as straight-line rent adjustments, included in the interim consolidated condensed financial statements prepared in accordance with IFRS to reflect a cash same store number. To clearly label these metrics, they are categorized as Same Store NOI – Net Effective and Same Store NOI – Cash.

The following is a reconciliation of our rental income and property operating expenses, as included in the Interim Consolidated Condensed Statement of Comprehensive Income, to the respective amounts in our same store portfolio analysis:

in thousands of U. S. Dollars			
	2025	2024	Change (%)
Rental income			
Per the Interim Consolidated Condensed Statement of Comprehensive Income	158,144	88,507	
Properties not included in same store and other adjustments	(68,324)	(593)	
Straight-lined rent from properties included in same store	(1,799)	179	
Same Store - Rental income - cash	88,021	88,093	
Rental expense			
Per the Interim Consolidated Condensed Statement of Comprehensive Income	(15,530)	(12,210)	
Properties not included in same store and other adjustments	5,666	721	
Same Store - Rental expense - cash	(9,864)	(11,489)	
NOI			
Per the Interim Consolidated Condensed Statement of Comprehensive Income	142,614	76,297	
Properties not included in same store	(62,658)	128	
Straight-lined rent from properties included in same store	(1,799)	179	
Same Store - NOI - cash	78,157	76,604	2.0%
Straight-lined rent from properties included in same store	1,799	(179)	
Same Store NOI - Net Effective	79,956	76,425	4.6%

To calculate Same Store, we exclude the net termination and renegotiation fees to allow us to evaluate the growth or decline in each properties acquired or disposed of to third parties during the period along with rental income without regard to one-time items that are not indicative of the property's recurring operating performance.

Same Store Average Occupancy. Represents the average occupied percentage of the Same Store portfolio for the period.

Stabilized NOI. Is equal to the estimated twelve months of potential gross rental income (base rent, including above or below market rents plus operating expense reimbursements) multiplied by 95% to adjust income to a stabilized vacancy factor of 5%, minus estimated operating expenses.

Tenant Improvements. Are the costs to prepare a property for lease to a new tenant or release to an existing tenant. Tenant improvements are reasonably expected to provide benefit beyond the lease term of the pending lease for future tenants, and are generally deemed to be consistent with comparable buildings in the market place.

Total Expected Investment ("TEI"). Represents total estimated costs of development or expansion, including land, development and leasing costs. TEI is based on current projections and is subject to change.

Turnover Costs. Represent the obligations incurred in connection with the signing of a lease, including leasing commissions and tenant improvements and are presented for leases that commenced during the period. Tenant improvements include costs to prepare a space for a new tenant and for a lease renewal with the current tenant. It excludes costs to prepare a space that is being leased for the first time (i.e. in a new development property and short – term leases of less than one year).

Value Added Acquisitions ("VAA"). Are properties we acquire for which we believe the discount in pricing attributed to the operating challenges could provide greater returns post-stabilization than the returns of stabilized properties that are not VAA. VAA must have one or more of the following characteristics: (i) existing vacancy in excess of 20%; (ii) short term lease roll-over, typically during the first two years of ownership; (iii) significant capital improvement requirements in excess of 10% of the purchase price and must be invested within the first two years of ownership. These properties are not included in the operating portfolio.

Valuation Methodology. The methodologies applied for the valuation of the assets and the factors which are part of the approaches, at the end we will present the ranges of the rates such as the market rents used for the entire portfolio. There are three basic approaches to value:

- Income Approach
- Direct Comparison Approach
- Cost Approach

In practice, an approach to value is included or omitted based on its applicability to the property type being valued and the quality and quantity of information available.

Income Approach

The Income Approach reflects the subject's income-producing capabilities. This approach assumes that value is created by expected income. Since the investment is expected to be acquired by an investor who would be willing to pay to receive an income stream plus reversion value from a property over a period, the Income Approach is used as the primary approach to value. The two common valuation techniques are the Discounted Cash Flow (DCF) Method and the Direct Capitalization Method.

Discounted Cash Flow Method

Using this valuation method, future cash flows forecasted over an investment horizon, together with the proceeds of a deemed disposition at the end of the holding period. This method allows for modeling any uneven revenues or costs associated with lease up, rental growth, vacancies, leasing commissions, tenant inducements and vacant space costs. These future financial benefits are discounted to a present value at an appropriate discount rate based on market transactions.

- A discount rate applicable to future cash flows and determined primarily by the risk associated with income, and
- A capitalization rate used to obtain the future value of the property based on estimated future market conditions.

These rates are determined based on:

- The constant interviews we have with the developers, brokers, clients and active players in the market to understand their expectations of IRR (before debt or without leverage).

- Mainly the real transactions in the market are analyzed. Since we are a leading company in the real estate sector, we have extensive experience in most purchase transactions and we have the details of these before and during the purchase, which allows us to have a solid base when selecting our rates.

Direct Capitalization Method

This method involves capitalizing a fully leased net operating income estimate by an appropriate yield. This approach is best utilized with stabilized assets, where there is little volatility in the net income and the growth prospects are also stable. It is most commonly used with single tenant investments or stabilized investments.

Direct Comparison Approach

The Direct Comparison Approach utilizes sales of comparable properties, adjusting for differences to estimate a value for the subject property. This approach is developed in a simplified method to establish a range of unit prices for market comparable sales. This method is typically developed to support the Income Approach rather than to conclude on a value.

Cost Approach

The Cost Approach is based upon the proposition the informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. This approach is particularly applicable when the property being appraised involves relatively new improvements, which represent the Highest and Best Use of the land, or when relatively unique or specialized improvements are located on the site and for which there exist few sales or leases of comparable properties. This approach is not considered reliable because investors do not use this methodology to identify securities for purchase purposes, for this reason, this approach is not used for the valuation of the assets which comprise FIBRA Prologis.

Methodology Selection

The target market for any real estate is composed of those entities capable of benefiting from the Highest and Best Use of a property of goodwill and paying a fair price. In the case of the properties under study which are part of FIBRA Prologis, the type of buyer will typically be a developer / investor, therefore, our studies replicate the analysis that both the developer and investor make to take their decisions.

Weighted Average Stabilized Cap Rate. Is calculated as Stabilized NOI divided by the Acquisition Price.