

Segundo Trimestre 2025

FIBRA Prologis Resultados Financieros



Apodaca East Edificio 10, Monterrey, México

Tabla de Contenido



Del Norte Ind Ctr #1, Reynosa, México

Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2025

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

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

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

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

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

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

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

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

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

POSICIÓN FINANCIERA

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

GUÍA ACTUALIZADA PARA 2025

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

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

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

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

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

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 507 propiedades de inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 345 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.5 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable ("ABR") y 162 edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

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

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

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

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

CONTACTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

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



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

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



Contenido

Página

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

Reporte de ingresos del segundo trimestre de 2025

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichas resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado. No Solicitud - Cualquier valor mencionado en este documento o en las presentaciones adjuntas, si las hubiera, no ha sido registrado bajo la Ley de Valores de 1933 ni bajo las leyes de valores de ningún estado, y no pueden ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos sin un registro o una exención aplicable de los requisitos de registro bajo la Ley de Valores y las leyes de valores estatales correspondientes. Cualquier anuncio de este tipo no constituye una oferta para vender ni una solicitud de una oferta para comprar los valores mencionados en este documento o en las presentaciones, si corresponde.

Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2025

Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas:

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

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

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

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

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

Gracias por su continua confianza y apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzábal
Director General

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

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

- i.) La distribución de \$0.0375 dólares de los EE. UU. (en adelante, “USD”) por unidad, en efectivo y especie, declarada por FIBRA Prologis el 28 de julio de 2025 (la “Fecha Designada PTP” como se define en la sección §1.1446(f)-4(b)(3)(ii)(B)), pagadera el 12 de agosto de 2025, con fecha de registro de los tenedores al 11 de agosto de 2025, y
- ii.) Las transferencias de participación de unidades de FIBRA Prologis durante 2025

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

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

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

1 Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(i).

2 Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(ii).

3 Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iii).

4 Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iv).

5 Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(v).

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 30 de junio de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 507 propiedades de inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 345 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.5 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 162 edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados. En las propiedades que están en nuestros seis mercados estratégicos, fueron arrendadas a 344 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 60.9 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 39.1 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Estos mercados son altamente industrializados y orientados al consumo. Estos se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y hubs ferroviarios y su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Los Mercados Regionales incluyen a Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del segundo trimestre incluye los resultados del 1 de abril de 2025 al 30 de junio de 2025. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de junio de 2025, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

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

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

Perspectiva Operacional

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

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

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

Adquisiciones

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

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

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 77.2 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 22.8 por ciento.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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



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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 1.8 mil millones (US\$97 millones) al 30 de junio de 2025, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 19.7 mil millones (US\$1.0 mil millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

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

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

Oportunidades futuras

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

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

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

Introducción

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

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

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de junio de 2025, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, '*Información Financiera Intermedia*'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 25 de julio de 2025

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

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

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

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

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

Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024

en miles	Nota	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL	Intereses minoritarios	Total de capital contable
Saldos al 1 de enero de 2024		1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Dividendos	8	26,632,414	1,955,832	-	(3,571,791)	(1,615,959)	-	(1,615,959)
CBFIs emitidos		138,000,000	9,387,647	-	-	9,387,647	-	9,387,647
Utilidad Integral total del período:								
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	7,199,856	-	7,199,856	-	7,199,856
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	425	-	425	-	425
Utilidad del período		-	-	-	8,435,179	8,435,179	-	8,435,179
Utilidad Integral total del período		-	-	7,200,281	8,435,179	15,635,460	-	15,635,460
Saldos al 30 de junio de 2024		1,319,956,367	\$ 50,228,615	\$ 3,518,223	\$ 41,135,330	\$ 94,882,168	\$ -	\$ 94,882,168
Saldos al 1 de enero de 2025		1,605,627,494	\$ 67,172,474	\$ 15,603,876	\$ 57,199,311	\$ 139,975,661	\$ 4,474,562	\$ 144,450,223
Devolución de capital	8	-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Dividendos	8	-	-	-	(1,178,932)	(1,178,932)	-	(1,178,932)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control		-	-	-	-	-	(36,594)	(36,594)
Utilidad Integral total del período:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(12,289,208)	-	(12,289,208)	(271,653)	(12,560,861)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	476	-	476	-	476
Utilidad del período		-	-	-	6,136,116	6,136,116	128,478	6,264,594
Utilidad Integral total del período		-	-	(12,288,732)	6,136,116	(6,152,616)	(143,175)	(6,295,791)
Saldos al 30 de junio de 2025		1,605,627,494	\$ 66,014,471	\$ 3,315,144	\$ 62,156,495	\$ 131,486,110	\$ 4,294,793	\$ 135,780,903

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

Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

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

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024

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

1. Actividad principal y estructura

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

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

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Los resultados financieros del período de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025, incluyen la consolidación de TERRA, mientras que las cifras comparativas para el período de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2024 no la incluyen. Por lo tanto, la información financiera presentada no es directamente comparable.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 (consolidados desde el 6 de agosto de 2024), han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (NIC 34), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (en lo sucesivo NIIF o NIC). Los estados financieros intermedios consolidados condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las NIIF.

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

3. Políticas contables materiales

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

Las nuevas normas contables o modificaciones a normas aplicables a partir del 1 de enero de 2025, no tuvieron un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de junio de 2025, de FIBRAPL consolidado.

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

a) Riesgo de contraparte y operativo

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

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

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

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

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

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

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

5. Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión

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

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de			
	2025		2024	
Saldo inicial	\$	185,048,685	\$	83,465,464
Efecto por conversión de moneda funcional (*)		(15,065,680)		7,722,594
Adquisiciones		-		101,526
Disposiciones (**)		(174,853)		-
Deterioro de propiedades de inversión		(204,105)		-
Cuenta por cobrar de seguros		160,428		-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		414,692		318,302
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		87,706		(47,053)
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		2,566,922		7,065,268
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	\$	172,833,795	\$	98,626,101
Menos: Otras propiedades de inversión (***)	\$	(27,444,056)	\$	(66,632)
Propiedades de inversión	\$	145,389,739	\$	98,559,469

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

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

** Las disposiciones durante el período terminado al 30 de junio de 2025 se integran como sigue:

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

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

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

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

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

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

6. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

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

Transacciones con partes relacionadas

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

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

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

7. Deuda

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

en miles	Fecha de vencimiento ⁽¹⁾	Tasa	Al 30 de junio de 2025		Tasa	Al 31 de diciembre de 2024	
			estadounidenses	Pesos mexicanos		estadounidenses	Pesos mexicanos
Notas Senior (No garantizado)	Julio de 2029	4.96%	\$ 500,000	\$ 9,424,158	4.96%	\$ 500,000	\$ 10,255,150
Bono verde (No garantizado)	Noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,068,113	4.12%	375,000	7,691,363
Colocación privada (No garantizado)	Julio de 2039	3.48% ⁽²⁾	300,000	5,654,490	3.48% ⁽²⁾	300,000	6,153,090
Bono verde (No garantizado)	Abril de 2031	3.73%	70,000	1,319,381	3.73%	70,000	1,435,721
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	Diciembre de 2026	5.18% ⁽²⁾	63,659	1,199,864	5.18% ⁽²⁾	64,706	1,327,139
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 1ra Sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	50,714	955,873	4.67%	51,337	1,052,937
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (El Préstamo Pru-Met) 2da Sección (Garantizado)	Febrero de 2026	4.67%	50,714	955,873	4.67%	51,337	1,052,937
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Préstamo a plazo (No garantizado)	Julio de 2027	3 meses SOFR (4.34%) + 165 bps	200,000	3,769,660	3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	Noviembre de 2025	1 mes SOFR (4.32%) + 110 bps	67,000	1,262,836	1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	Septiembre de 2025	-	-	-	SOFR (4.53%) + 80 bps	100,000	2,051,030
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado)	Septiembre de 2025	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	50,000	942,415	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515
Línea de crédito (No garantizado)	Mayo de 2028	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps	95,000	1,948,479
Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fideicomiso F/00939 (No garantizado)	Abril de 2025	-	-	-	1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps	100,000	2,051,030
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado)	Septiembre de 2025	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	75,000	1,413,623	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Pagaré) (No garantizado)	Septiembre de 2025	1 mes SOFR (4.32%) + 100 bps	75,000	1,413,623	1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Préstamo a plazo (No garantizado)	Mayo de 2028	1 mes SOFR (4.32%) + 125 bps	300,000	5,654,490	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Nuevo Revolvente (No garantizado)	Julio de 2026	1 mes SOFR (4.32%) + 125 bps	55,000	1,036,657	3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps	31,200	639,921
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado) ⁽³⁾	Marzo de 2025	-	-	-	SOFR (4.53%) + 90 bps	50,000	1,025,515
Total			2,232,087	42,071,056		2,255,580	46,262,623
Intereses por pagar de la deuda			21,674	408,519		23,533	482,705
Prima neta			(9,551)	(180,019)		(10,435)	(214,025)
Costos de emisión de deuda			(9,483)	(178,733)		(5,304)	(108,787)
Total de deuda			2,234,727	42,120,823		2,263,374	46,422,516
Menos: Porción circulante de la deuda			394,698	7,439,386		537,544	11,025,184
Deuda a largo plazo			\$ 1,840,029	\$ 34,681,437		\$ 1,725,830	\$ 35,397,332

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

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

(3) Este pagaré fue pagado al vencimiento.

FIBRAPL consolidado tiene una línea de crédito sindicada sostenible no garantizada de \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, que consta de los dos tramos siguientes (i) un crédito a plazo por \$200.0 millones de dólares estadounidenses y (ii) una línea de crédito revolving por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como líder organizador único y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Desempeño (ICD) relacionado con la “Certificación de Edificios Verdes”, (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos básicos relacionados con la consecución del ICD, y (3) pago del principal al vencimiento. Al 30 de junio de 2025, el saldo insoluto era de \$55.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,036.7 millones de pesos mexicanos) y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era de \$31.2 millones de dólares estadounidenses (\$639.9 millones de pesos mexicanos).

El 12 de febrero de 2025, BBVA México otorgó a FIBRAPL consolidado el derecho de renovar automáticamente sus pagarés a corto plazo por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,032.5 millones de pesos mexicanos) por un período de hasta 12 meses después de su fecha de vencimiento en 2025. Durante el mes de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado renovó pagarés con vencimiento en junio de 2025, por 150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,827.2 millones de pesos mexicanos), a una nueva fecha de vencimiento en septiembre de 2025.

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

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

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

8. Capital

Reserva para recompra de CBFIs

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

Devolución de capital

La devolución de capital de FIBRAPL consolidado fue la siguiente:

En millones, excepto por CBFI

		Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025			
Fecha de aprobación	Fecha de pago de la devolución de capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
24 de enero de 2025	7 de febrero de 2025	\$ 1,158.0	\$ 56.6	\$ 0.7212	\$ 0.0352
Devolución de capital		\$ 1,158.0	\$ 56.6		

Dividendos

FIBRAPL consolidado distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFI

		Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025			
Fecha de aprobación	Fecha de pago de la devolución de capital	En efectivo		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		
29 de abril de 2025	13 de mayo de 2025	\$ 1,178.9	\$ 60.2	\$ 0.7342	\$ 0.0375
Dividendos		\$ 1,178.9	\$ 60.2		

En millones, excepto por CBFI

		Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024					
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo		En CBFIs		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses		
17 de enero de 2024	1 de febrero de 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2.0428	\$ 0.1183
22 de febrero de 2024	6 de marzo de 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
17 de abril de 2024	2 de mayo de 2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
Dividendos		\$ 1,615.9	\$ 95.1	\$ 1,955.8	\$ 113.5		

Oferta de derechos

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

Cuota de incentivo anual

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

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

9. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

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

10. Utilidad por CBFI

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

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

11. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

Al 30 de junio de 2025, los pasivos circulantes de FIBRAPL consolidado excedían los activos circulantes en \$4,583.1 millones de pesos mexicanos. La administración asegura, a través de la previsión y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatas. FIBRAPL consolidado cuenta con líneas de crédito disponibles no utilizadas por \$545.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,272.3 millones de pesos mexicanos), así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo. Adicionalmente, los pagarés adeudados a BBVA México, con vencimiento en 2025 y por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,032.5 millones de pesos mexicanos), pueden renovarse automáticamente por hasta 12 meses a discreción del cliente. El derecho a renovar estos pagarés fue otorgado el 12 de febrero de 2025 y durante mayo de 2025, FIBRAPL consolidado renovó 2 pagarés con vencimiento el 3 de junio de 2025, por un monto de \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,413.6 millones de pesos mexicanos) cada uno, con una nueva fecha de vencimiento al 3 de septiembre de 2025. El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado pagó un pagaré por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,940.0 millones de pesos mexicanos), con vencimiento al 3 de septiembre de 2025.

12. Información financiera por segmentos

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

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

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

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

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

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

(*) Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas en Chihuahua, Saltillo y otros; estos “Otros mercados” individualmente no exceden el 10% del valor total del portafolio de propiedades de inversión. El mercado de Chihuahua representa el 6.6%, el mercado de Saltillo el 6.4%; y el resto de los mercados representa el 0.7%.

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

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

Al 30 de junio de 2025									
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 13,571,719	\$ 3,228,149	\$ 3,953,243	\$ 2,710,197	\$ 1,834,694	\$ 4,013,180	\$ -	\$ -	\$ 29,311,182
Edificios	54,164,998	12,333,285	15,638,069	10,555,802	7,333,692	16,062,721	-	-	116,078,557
Propiedades de inversión	\$ 67,736,717	\$ 15,561,434	\$ 19,591,302	\$ 13,265,999	\$ 9,168,386	\$ 20,065,901	\$ -	\$ -	\$ 145,389,739
Otras propiedades de inversión	\$ 93,978	\$ 8,742	\$ -	\$ -	\$ 5,082	\$ -	\$ 27,336,268	\$ -	\$ 27,444,056
Número de propiedades	108	40	62	36	33	81	164	-	522
Deuda	\$ 756,625	\$ 1,142,056	\$ 716,106	\$ 1,006,776	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 38,499,360	\$ 42,120,823

Al 31 de diciembre de 2024									
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 14,245,785	\$ 3,480,557	\$ 4,479,081	\$ 2,832,841	\$ 2,045,410	\$ 4,676,963	\$ -	\$ -	\$ 31,760,637
Edificios	54,973,131	13,576,014	17,725,985	11,057,349	8,181,641	18,707,855	-	-	124,221,975
Propiedades de inversión	\$ 69,218,916	\$ 17,056,571	\$ 22,205,066	\$ 13,890,190	\$ 10,227,051	\$ 23,384,818	\$ -	\$ -	\$ 155,982,612
Otras propiedades de inversión	\$ 72,877	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28,993,196	\$ -	\$ 29,066,073
Número de propiedades	106	40	62	36	33	81	166	-	524
Deuda	\$ 493,009	\$ 1,242,446	\$ 714,677	\$ 1,069,568	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,902,818	\$ 46,422,516

13. Compromisos y contingencias

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

14. Eventos subsecuentes

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

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

15. Aprobación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

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

* * * * *



Apodaca East Building 10, Monterrey, México

SEGUNDO TRIMESTRE 2025

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

Presentación de Dólares Estadounidenses

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

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



Del Norte Ind Ctr #1, Reynosa, México

Tabla de Contenido

Resumen Corporativo

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

Información Financiera

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

Resumen Operativo

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

Uso de Capital

- 16 Disposiciones

Capitalización

- 17 Resumen de Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 22 Notas y Definiciones^(A)



Periférico Sur 5, Guadalajara, México

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

Resumen Corporativo

Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 507^(A) Propiedades de Inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 345 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.5 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 162^(A) edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

PRESENCIA EN MERCADOS^(B)

97.7% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES

ABR

65.5 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA

Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

ABR

26.3 MPC

Ocupación

97.2%

MERCADOS DE CONSUMO

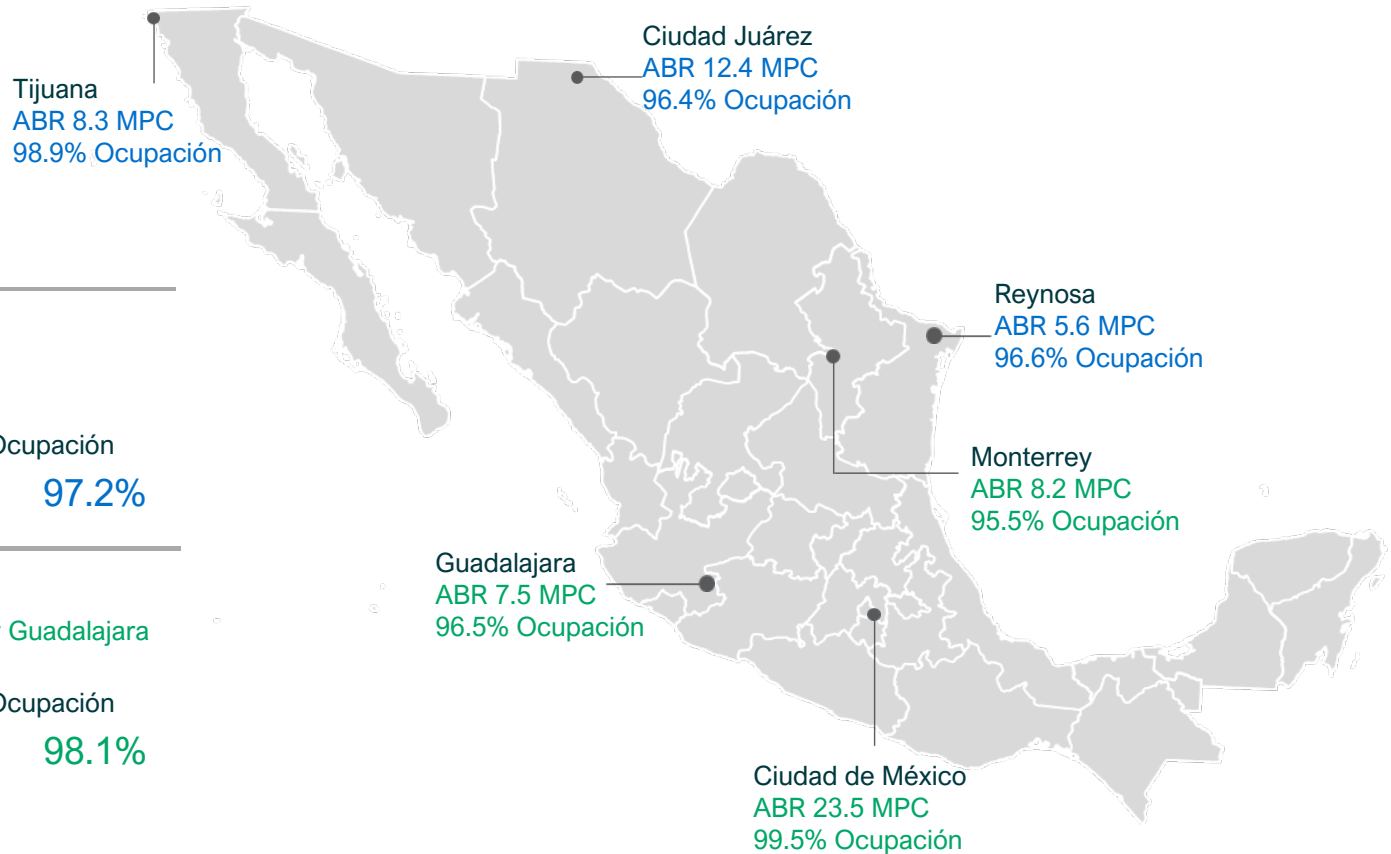
Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR

39.2 MSF

Ocupación

98.1%



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

Resumen Corporativo

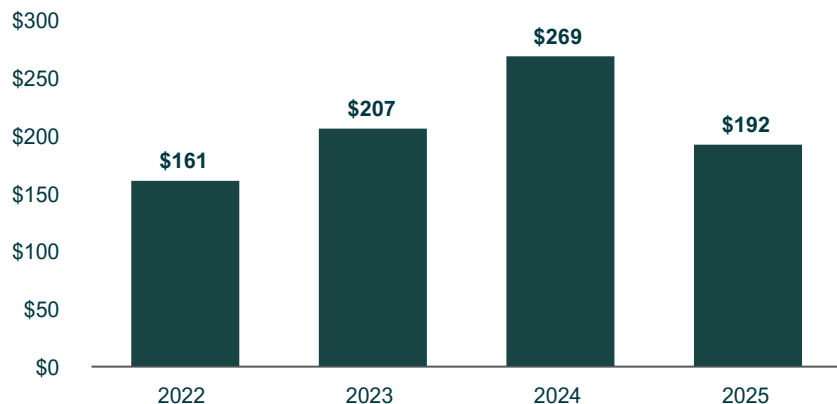
Perfil Corporativo^(A)

T2 2025 Información Suplementaria



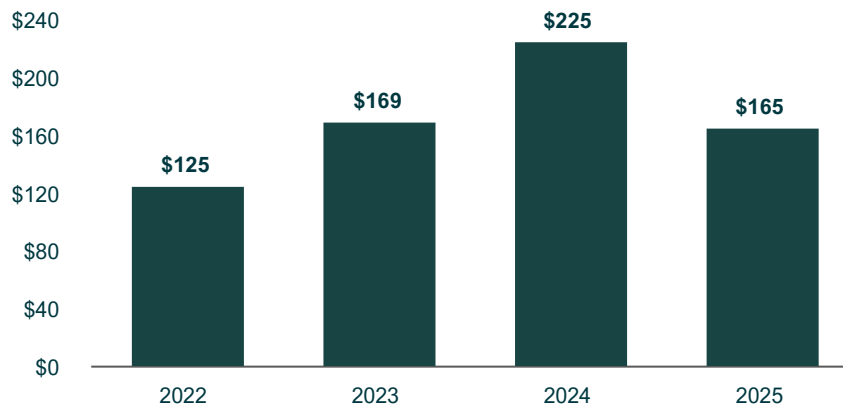
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



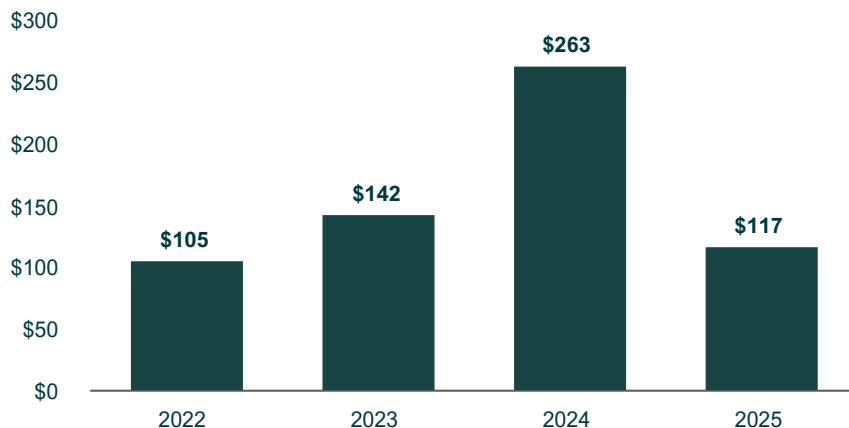
AFFO

(en millones de US\$)



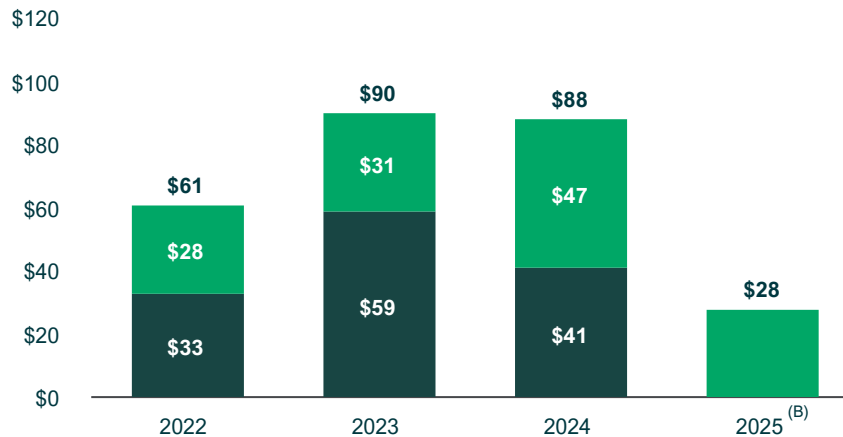
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVOS

(en millones de US\$)



■ Comisión por incentivos pagada en CBFIs

■ Comisión por administración de activos

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

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

Resumen Corporativo

Desempeño Financiero

T2 2025 Información Suplementaria



en miles, excepto por montos de CBFi

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

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

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

Resumen Corporativo

Comisiones Corporativas

T2 2025 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al									
	30 de junio de 2025		31 de Marzo de 2025		el 31 de diciembre de 2024		30 de septiembre de 2024		el 30 de junio de 2024	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Comisión por administración de activos pagada a Prologis	(261,168)	(13,381)	(294,764)	(14,483)	(209,040)	(10,581)	(192,900)	(10,064)	(168,406)	(9,828)
Comisión por administración de activos pagada a PGIM ^(A)	–	–	–	–	(80,938)	(3,985)	(55,621)	(2,817)	–	–
Comisión por administración de propiedades	(97,252)	(5,056)	(71,381)	(3,502)	(53,779)	(2,566)	(47,174)	(2,412)	(43,753)	(2,517)
Comisión por arrendamiento	(12,102)	(627)	(12,174)	(607)	(8,931)	(443)	(1,992)	(107)	(4,313)	(254)
Comisión por desarrollo	(3,920)	(197)	(2,561)	(126)	(1,626)	(80)	(4,126)	(228)	(3,062)	(177)
Comisión por incentivos	–	–	–	–	–	–	–	–	(716,392)	(40,626)

RESUMEN DE COMISIONES

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

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

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

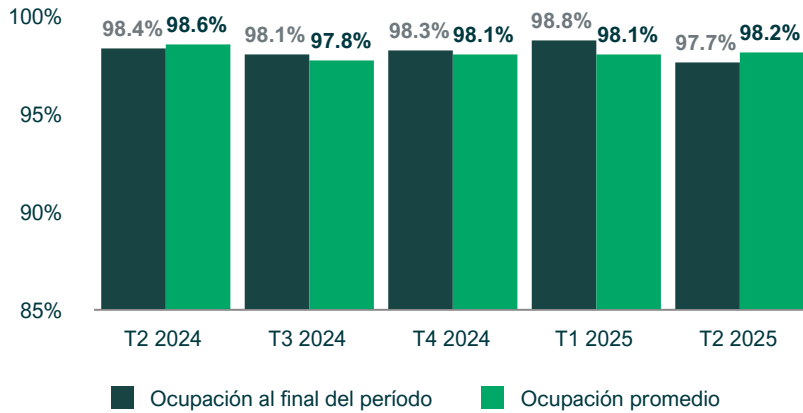
C. Entrada en vigor el 1 de enero de 2025.

D. Aprobado por los tenedores de CBFIs.

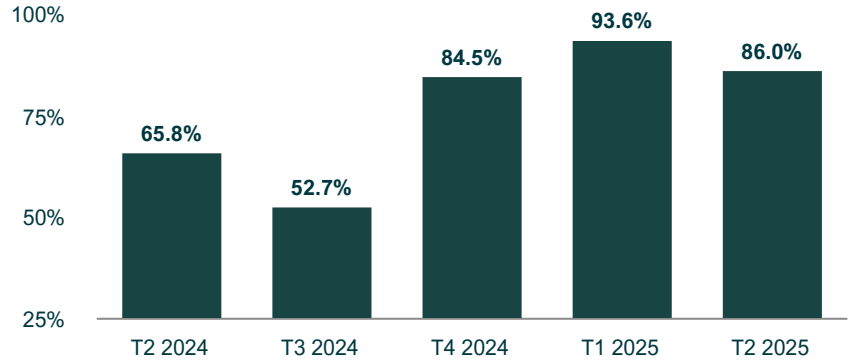
Resumen Corporativo

Desempeño Operativo^(A)

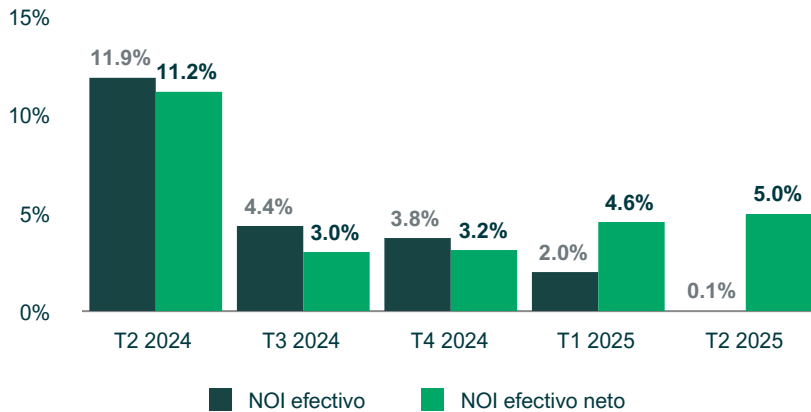
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



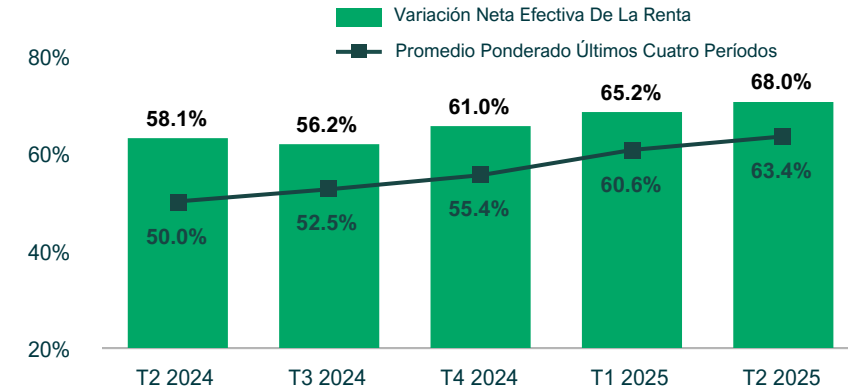
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA - NETA EFECTIVA



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

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

Resumen Corporativo

Guía 2025

T2 2025 Información Suplementaria



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

Desempeño Financiero	Bajo		Alto	
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ ejercicio completo (excluyendo comisión por incentivos)^(A)	\$	0.2200	\$	0.2400
Operaciones				
Ocupación al final del ejercicio		96.5%		98.5%
Cambio en NOI efectivo en mismas tiendas		4.0%		7.0%
Gastos capitalizables anuales como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	150,000	\$	250,000
Disposición de edificios	\$	100,000	\$	400,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	65,000	\$	70,000
Distribución por CBFÍ del ejercicio completo 2025 (Dólares Estadounidenses)	\$	0.1500	\$	0.1500

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

Información Financiera

T2 2025 Información Suplementaria



Estados Intermedios Consolidados Condensados de Posición Financiera^(A)

en miles	30 de junio de 2025		el 31 de diciembre de 2024	
Activo:	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,828,088	96,990	2,283,274	111,323
Cuentas por cobrar	507,023	26,900	500,218	24,389
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	810,745	43,014	1,105,754	53,912
Pagos anticipados	269,550	14,301	25,945	1,265
Opciones de tipo de cambio	7,521	399	30,889	1,506
	3,422,927	181,604	3,946,080	192,395
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	145,389,739	7,722,191	155,982,612	7,605,087
Otras propiedades de inversión ^(B)	27,444,056	1,447,538	29,066,073	1,417,145
Inversiones a través del método de participación	3,050,691	161,855	3,623,727	176,678
Opciones de tipo de cambio	79,893	4,239	148,415	7,236
Otros activos	11,898	631	31,932	1,557
	175,976,277	9,336,454	188,852,759	9,207,703
Total activo	179,399,204	9,518,058	192,798,839	9,400,098
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	498,669	26,457	852,997	41,589
Rentas diferidas	45,698	2,425	74,738	3,644
Partes relacionadas	22,982	1,220	17,746	865
Porción circulante de la deuda	7,439,386	394,698	11,025,184	537,544
	8,006,735	424,800	11,970,665	583,642
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	34,681,437	1,840,029	35,397,332	1,725,830
Depósitos en garantía	930,129	49,348	980,619	47,811
	35,611,566	1,889,377	36,377,951	1,773,641
Total pasivo	43,618,301	2,314,177	48,348,616	2,357,283
Capital contable:				
Capital de los tenedores de CBFIs	66,014,471	3,259,282	67,172,474	3,989,712
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	65,471,639	3,716,738	72,803,187	2,834,941
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	131,486,110	6,976,020	139,975,661	6,824,653
Intereses minoritarios	4,294,793	227,861	4,474,562	218,162
Total de capital contable	135,780,903	7,203,881	144,450,223	7,042,815
Total de pasivo y capital contable	179,399,204	9,518,058	192,798,839	9,400,098
en miles de US\$	30 de junio de 2025		el 31 de diciembre de 2024	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	7,722,191	5,191,546	7,605,087	5,181,255

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

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

Información Financiera

T2 2025 Información Suplementaria



Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales^(A)

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

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

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

Información Financiera

T2 2025 Información Suplementaria

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

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

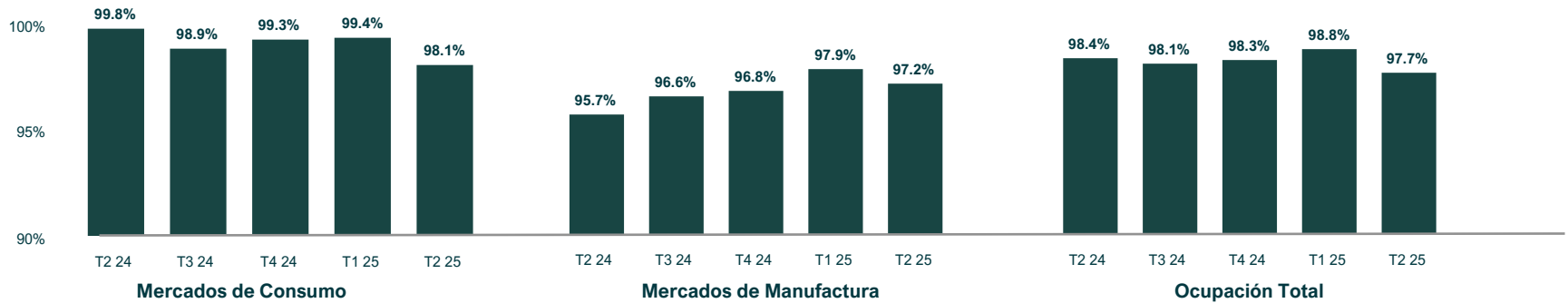
en miles	Por los tres meses terminados el 30 de junio de				Por los seis meses terminados el 30 de junio de			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad del período a EBITDA Ajustado								
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA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

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

Resumen Operativo

Indicadores Operativos^(A)

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

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

DETALLE CAMBIO EN RENTA TRIMESTRAL POR MERCADO

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

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

Resumen Operativo

Indicadores Operativos^(A)

T2 2025 Información Suplementaria

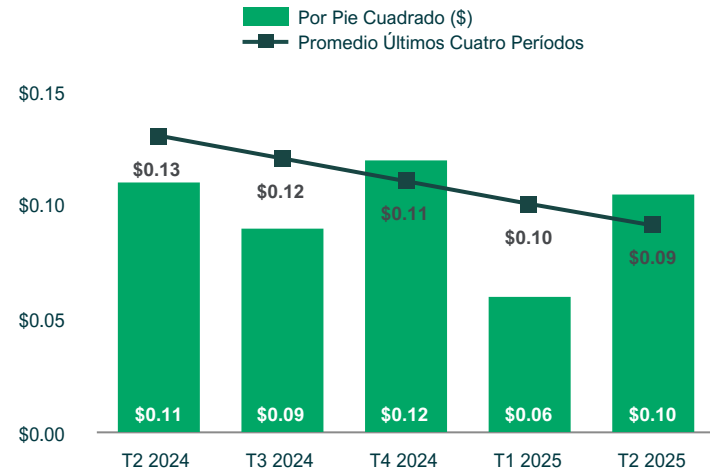
GASTOS CAPITALIZABLES INCURRIDOS^(B)

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

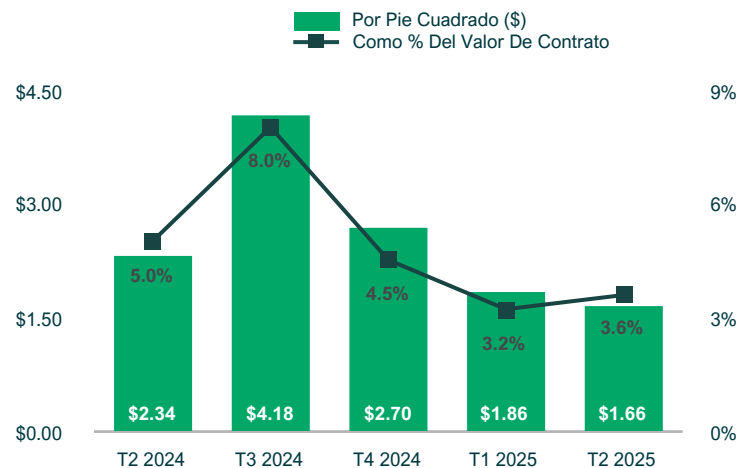
INFORMACIÓN DE MISMAS TIENDAS

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

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



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



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

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

Resumen Operativo

Propiedades de Inversión

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

Métricas de valuación de terceros:

	Por los tres meses terminados	
	30 de junio de 2025	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 10.75%	7.4 %
Tasas de Descuento (%)	8.00% - 13.00%	9.2 %
Tasas de Reversión (%)	6.50% - 11.00%	7.6 %
Rentas de Mercado (US\$ / Pie Cuadrado / Año)	\$3.25 - \$20.00	\$8.31

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

- A. Incluye siete propiedades de oficina con un área de 38,861 pies cuadrados y un data center ubicado en Guadalajara con un área de 21,528 pies cuadrados.
- B. Incluye las propiedades de Terrafina en mercados no estratégicos que no se incluyen en el Portafolio Operativo, ya que no se tiene la intención de operarlas a largo plazo, junto con un edificio que fue completamente destruido como resultado de un incendio.
- C. FIBRA Prologis tiene 31 acres de tierra en los mercados de Tijuana, Monterrey, Querétaro y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 630,570 pies cuadrados al 30 de junio de 2025.
- D. FIBRA Terrafina tiene 182 acres de tierra en los mercados de Monterrey, Coahuila, Ciudad de México y San Luis Potosí con un área desarrollable estimada de 3,071,427 pies cuadrados al 30 de junio de 2025.

Información de Clientes

% de Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes

pies cuadrados en miles

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

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles

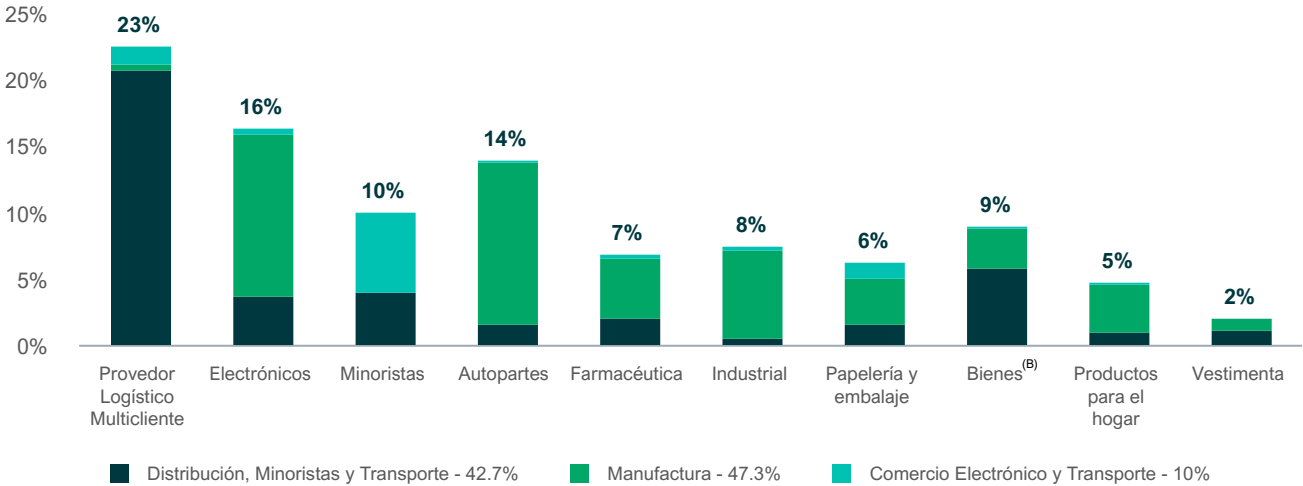
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Neta Efectiva					
		Total		% del Total		Por Pie Cuadrado	
		Ps.	US\$			Ps.	US\$
2025 ^(A)	6,970	812,833	43,125	10 %	117	6.19	31 %
2026	11,451	1,366,841	72,518	16 %	119	6.33	20 %
2027	7,652	993,607	52,716	12 %	130	6.89	20 %
2028	10,809	1,427,815	75,753	17 %	132	7.01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

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

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

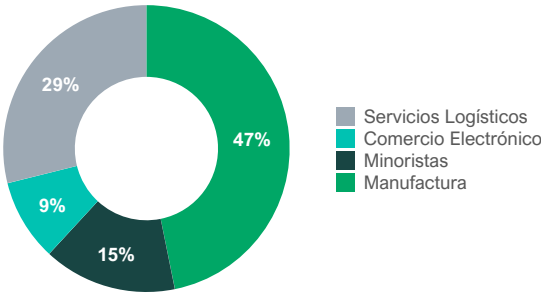
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



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

Uso de Capital

Disposiciones

T2 2025 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

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

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

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

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

Capitalización

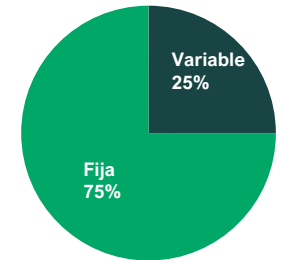
Deuda e Indicadores de Apalancamiento (excluyendo Terrafina)

T2 2025 Información Suplementaria

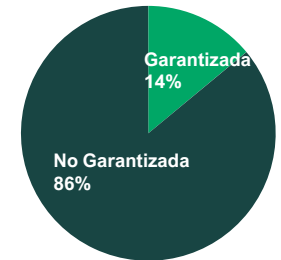
moneda en millones

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

DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



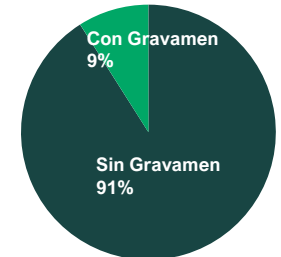
moneda en millones

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

Métricas de Deuda del Bono^(F)

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

ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(G)



Métricas de Deuda^(D) (E)

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

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

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

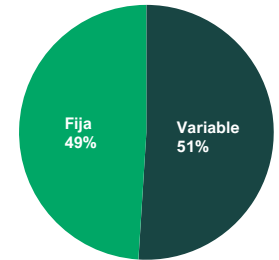
Capitalización

Deuda (solo Terrafina)^(A)

moneda en millones

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

DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN^(D)



moneda en millones

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

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

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

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

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

Plataforma Global Inigualable de Prologis

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 30 de junio de 2025, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.3 mil millones de pies cuadrados (121 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrienda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,500 clientes en dos categorías principales: business to business y comercio minorista en línea.

5,895

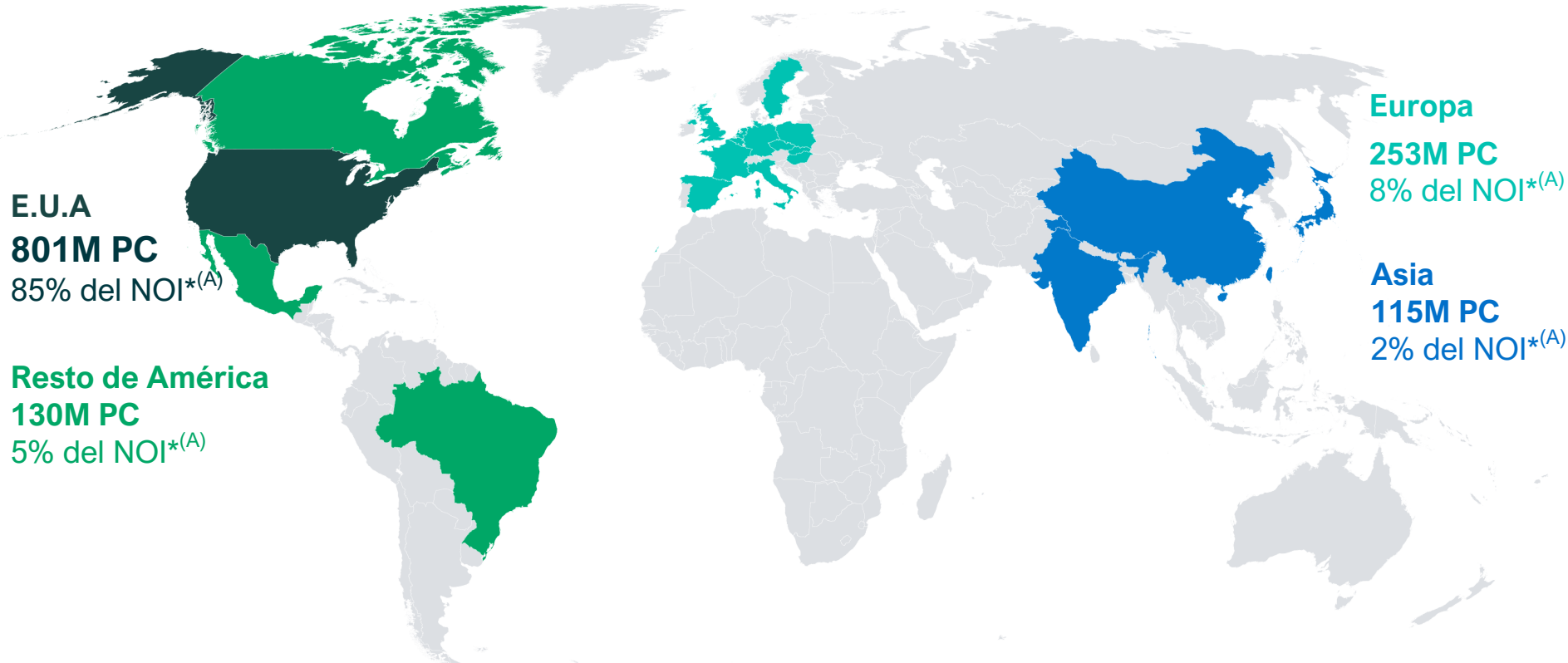
Propiedades

1.3MM

Pies Cuadrados

\$41.5B

Desarrollo de tierra (TIE)



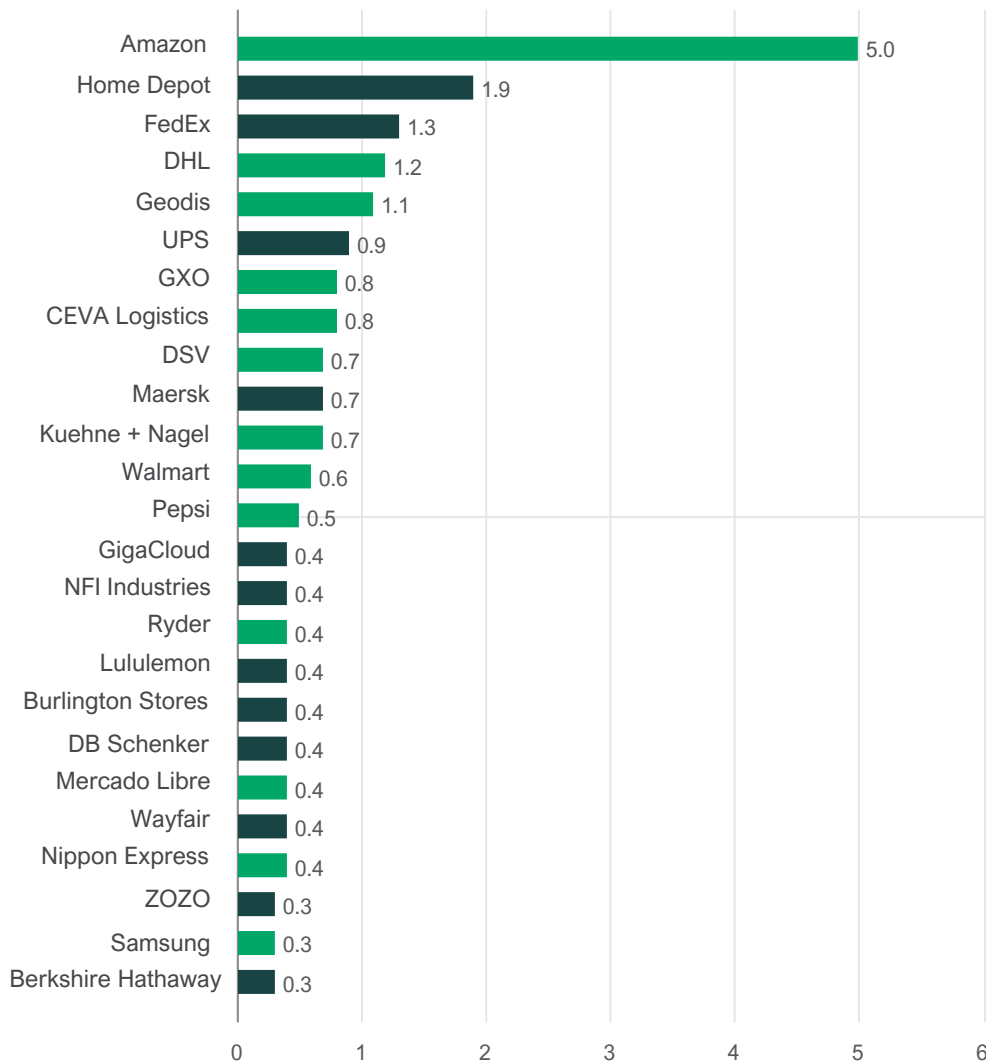
* Es una medida financiera que no pertenece a IFRS. Consulte nuestras Notas y definiciones para obtener una explicación más detallada.

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

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis

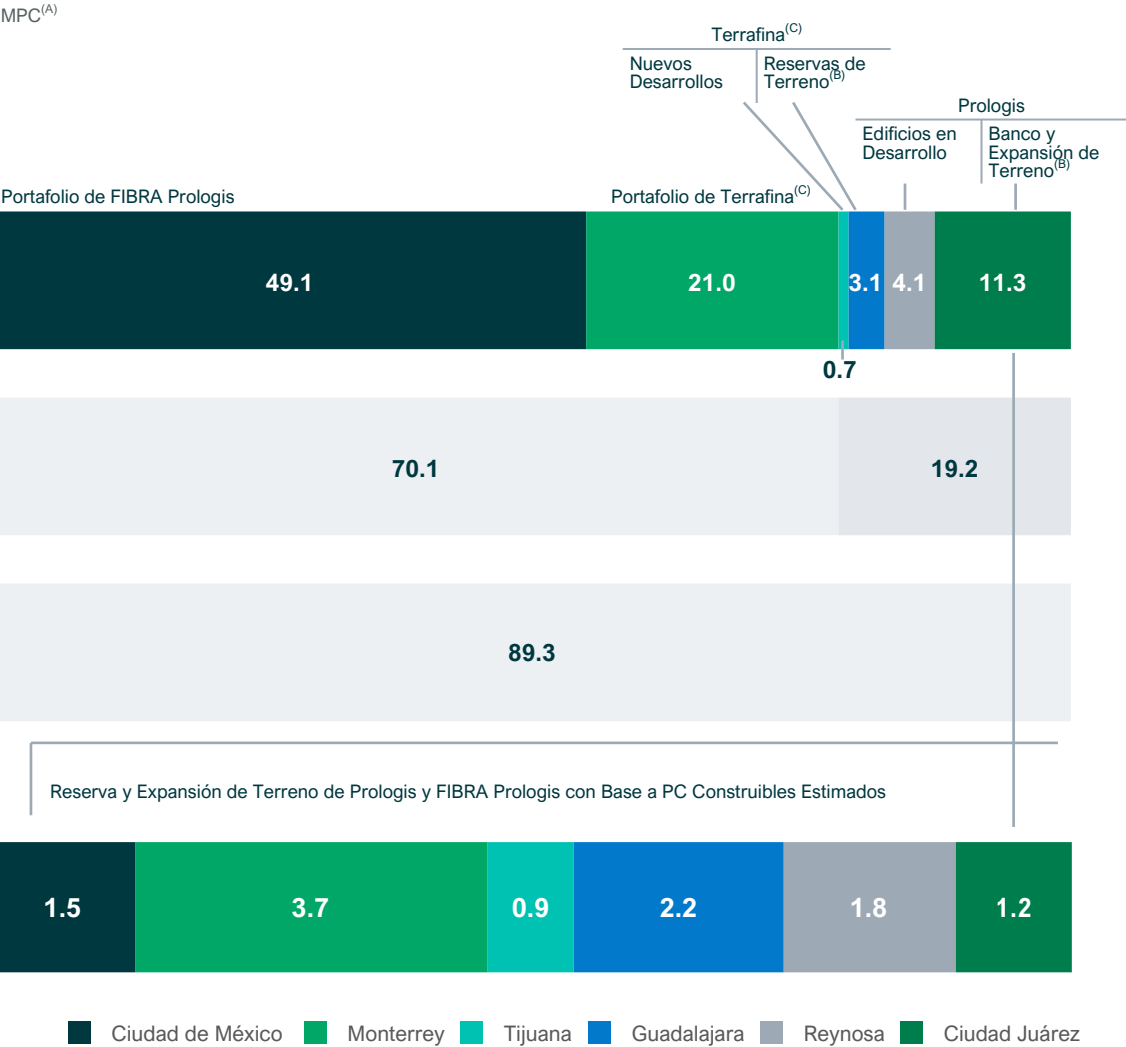
(% Renta Neta Efectiva el 30 de junio de 2025)



 FIBRA Prologis Customers



CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS



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

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis

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

A. Millones de pies cuadrados. Información al 30 de junio de 2025.

B. Basado en pies cuadrados construibles.

C. Todas las reservas de terreno son propiedad de Terrafina y todos los nuevos desarrollos se mantienen en los negocios en conjunto (entidades no consolidadas).



Pacifico Industrial Center 6, Tijuana, Mexico

Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFI:

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

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

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

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

Notas y Definiciones (continuación)

T2 2025 Información Suplementaria

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

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

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

Notas y Definiciones (continuación)

T2 2025 Información Suplementaria

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

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

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

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

Nuestras medidas FFO

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

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

AMEFIBRA FFO

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

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

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas tiendas por los tres meses terminados el 30 de junio de 2025, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2024, y que han estado en operación durante los mismos períodos de tres meses en 2024 y 2025. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos períodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Tiendas” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

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

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

en miles de Dólares Estadounidenses	2025	2024	Cambio (%)
Ingresos por arrendamientos:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	159,698	89,737	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	(66,653)	(628)	
Ingresos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	93,045	89,109	
Gastos por rentas:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	(22,376)	(13,163)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	8,929	(142)	
Gastos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	(13,447)	(13,305)	
NOI			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	137,322	76,574	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(57,724)	(770)	
NOI Mismas Tiendas - efectivo neto	79,598	75,804	5.0 %
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Tiendas	(3,450)	252	
NOI Mismas Tiendas - efectivo	76,148	76,056	0.1 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan con base en:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

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

Second Quarter 2025

FIBRA Prologis Financial Information



Apodcaca East Building 10, Monterrey, Mexico

Table of Contents



Del Norte Ind Ctr #1, Reynosa, Mexico

Interim Condensed Financial
Statements

Supplemental Financial
Information

FIBRA Prologis Announces Second Quarter 2025 Earnings Results

MEXICO CITY (July 28, 2025) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the second quarter 2025.

HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:

- Record net effective rents on rollover were 68.0 percent.
- Period-end and average occupancy were 97.7 and 98.2 percent, respectively.
- Customer retention was 86.0 percent.
- Same store cash NOI was 0.1 percent.
- Published our annual Impact and Sustainability report.

Net earnings per CBFi was Ps. 1.8021 (US\$0.0915) for the quarter compared with Ps. 0.7770 (US\$0.0470) for the same period in 2024.

Funds from operations (FFO), as modified by FIBRA Prologis per CBFi, was Ps. 1.1634 (US\$0.0585) for the quarter compared with Ps0.8112 (US\$0.0485) for the same period in 2024.

SOLID OPERATING RESULTS

“In the first half of the year, we delivered strong financial results and strong operational outperformance. Amid trade headwinds and evolving market dynamics, our strategic focus on resilient consumption-driven hubs and disciplined execution continues to drive sustainable growth and long-term value for our stakeholders,” said Héctor Ibarzábal, CEO of FIBRA Prologis.

Operating Portfolio	2Q25	2Q24	2Q25 Notes
Period End Occupancy	97.7%	98.4%	<i>Five markets above 96%.</i>
Average Occupancy	98.2%	98.6%	<i>Above 97% since 2Q21.</i>
Leases Commenced	2.1 MSF	1.3 MSF	<i>The activity was concentrated mainly in Mexico City and Guadalajara.</i>
Customer Retention	86.0%	65.8%	
Net Effective Rent Change	68.0%	58.1%	<i>Led by Monterrey, Mexico City and Juarez.</i>
Same Store Cash NOI	0.1%	11.9%	<i>Led mainly by rent change and annual rent increases, partially offset by FX.</i>
Same Store Net Effective NOI	5.0%	11.2%	<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 June 30, 2025, FIBRA Prologis' leverage was 22.8 percent and liquidity was approximately Ps. 21.5 billion (US\$1.1 billion), which included Ps. 19.7 billion (US\$1.0 billion) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 1.8 billion (US\$97 million) of unrestricted cash.

UPDATED GUIDANCE FOR 2025

(US\$ in million, except per CBFI amounts) FX = Ps\$20.5 per US\$1.00	Previous		New		Notes
	Low	High	Low	High	
FFO per CBFI	US\$0.2000	US\$0.2200	US\$0.2200	US\$0.2400	<i>Excludes the impact of foreign exchange movements and any potential incentive fee.</i>

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:

- Tuesday, July 29, 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 July 29 – August 5 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 June 30, 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 June
30, 2025, and December 31,
2024, and for the three and six
months ended June 30, 2025,
and 2024 (Consolidated from
August 6, 2024)



Table of content

Page

2	Second Quarter 2025 Earnings Report
3	Second 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

Second 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.

Second Quarter 2025 Management Overview

Letter from Héctor Ibarzábal, CEO, FIBRA Prologis

Dear shareholders:

We are pleased to report strong financial and operational performance for the first half of the year. Despite a challenging macroeconomic backdrop, driven primarily by ongoing global trade uncertainty, we have remained focused, agile and disciplined. While the manufacturing sector continues to experience a pause in new growth, our logistics business has demonstrated resilience and continued strength.

During the second quarter, we signed 2.1 million square feet of leasing volume, with an average lease term of 58 months. Renewals accounted for most of the activity and the portfolio occupancy reached a solid 97.7%. Net effective rent change on rollover came in at 68% for the quarter, a new record. Same-store cash NOI grew modestly by 0.1%, supported by rent adjustments and annual escalations, partially offset by foreign exchange movements.

As expected, vacancies in our core markets rose by 80 basis points to 4.9%, largely driven by elevated new supply and reduced speculative leasing activity. The most notable increases occurred in Monterrey and Tijuana, where vacancies climbed by more than 150 basis points, while other markets experienced only marginal changes.

We also recently released our annual Impact & Sustainability Report, which highlights meaningful progress toward our commitments. We have reduced Scope 1 and 2 emissions by 39% and now have 18 MW of installed solar capacity across our portfolio. Importantly, we are nearing full achievement of environmental certifications and LED lighting implementation across 100% of our properties.

With one of the strongest balance sheets in the industry, we are exceptionally well positioned to capitalize on strategic opportunities as they arise. While we remain cautiously optimistic, we continue to monitor shifts in customer sentiment and trade developments closely. Above all, we remain deeply committed to our long-term strategy and to delivering sustainable value for all our stakeholders. 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 July 28, 2025 (the “PTP Designated Date” within the meaning in §1.1446(f)-4(b)(3)(ii)(B)) to be paid on August 12, 2025, to record holders as of August 11, 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 June 30, 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 344 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 60.9 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 39.1 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 second quarter financial information includes results from April 1, 2025, through June 30, 2025. During the quarter ended June 30, 2025, the following activity supported our business priorities and strategy:

Operating Portfolio	2Q 2025	2Q 2024	2Q25 Notes
Period End Occupancy	97.7%	98.4%	Five markets above 96%.
Leases Commenced	2.1 MSF	1.3 MSF	The activity was concentrated mainly in Mexico City and Guadalajara.
Customer Retention	86.0%	65.8%	
Net Effective Rent Change	68.0%	58.1%	Led by Monterrey, Mexico City and Juarez.

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 quarter was 9.9 million square feet, in-line with the post-pandemic average, benefitted by deliveries of large pre-leased spaces in consumption markets. New leasing activity, however, was 4.7 million square feet, well below the 10.6 million average in 2024 and the lowest level since we began tracking this indicator in 2021.

Vacancy in our core markets rose 80 basis points to 4.9 percent, due to elevated supply and reduced speculative leasing. As we anticipated, the bulk of the increase was felt in Monterrey and Tijuana, where vacancy levels increased more than 150 basis points, while the remainder of the markets showed minor changes.

Regarding property values, we saw a 0.7 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 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 77.2 percent of annualized net effective rents, resulting in Mexican peso exposure of approximately 22.8 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. 1.8 billion (US\$97 million) as of June 30, 2025, the result of cash flow from operating properties.
- borrowing capacity of Ps. 19.7 billion (US\$1.0 billion) under our unsecured credit facility.

Debt

As of June 30, 2025, we had approximately Ps. 42.1 billion (US\$2.2 billion) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 5.0 percent (a weighted average coupon rate of 4.8 percent) and a weighted average maturity of 3.6 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of June 30, 2025, were 23.5 percent and 2.9 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 June 30, 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 June 30, 2025;
- the interim consolidated condensed statement of comprehensive income for the three-month and six-month period ended June 30, 2025;
- the interim consolidated condensed statement of changes in equity for the six-month period ended June 30, 2025;
- the interim consolidated condensed statement of cash flows for the six-month period ended June 30, 2025; and
- notes to the interim consolidated condensed financial statements.

Management is responsible for the preparation and presentation of these interim consolidated condensed financial statements in accordance with 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 June 30, 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 stamp or seal.

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Mexico City, July 25, 2025

Interim consolidated condensed statement of financial position

in thousands of Mexican pesos	Note	June 30, 2025	December 31, 2024
Assets			
Current assets:			
Cash and cash equivalents	4	\$ 1,828,088	\$ 2,283,274
Trade receivables		507,023	500,218
Value added tax and other receivables		810,745	1,105,754
Prepaid expenses		269,550	25,945
Exchange rate options		7,521	30,889
		3,422,927	3,946,080
Non-current assets:			
Investment properties	5 & 12	145,389,739	155,982,612
Other investment properties	5 & 12	27,444,056	29,066,073
Investments accounted using equity method		3,050,691	3,623,727
Exchange rate options		79,893	148,415
Other assets		11,898	31,932
		175,976,277	188,852,759
Total assets		\$ 179,399,204	\$ 192,798,839
Liabilities and equity			
Current liabilities:			
Accounts payable and accrued expenses		\$ 498,669	\$ 852,997
Deferred income		45,698	74,738
Due to related parties	6	22,982	17,746
Current portion of debt	7	7,439,386	11,025,184
		8,006,735	11,970,665
Non-current liabilities:			
Debt	7	34,681,437	35,397,332
Security deposits		930,129	980,619
		35,611,566	36,377,951
Total liabilities		43,618,301	48,348,616
Equity:			
CBFI holders' capital	8	66,014,471	67,172,474
Other equity accounts and retained earnings		65,471,639	72,803,187
Equity attributable to consolidated FIBRAPL's CBFI holders		131,486,110	139,975,661
Non-controlling interests		4,294,793	4,474,562
Total equity		135,780,903	144,450,223
Total liabilities and equity		\$ 179,399,204	\$ 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 June 30,		For the six months ended June 30,	
		2025	2024	2025	2024
Revenues:					
Rental income	12	\$ 2,895,943	\$ 1,347,645	\$ 5,763,354	\$ 2,679,356
Rental recoveries	12	214,590	130,993	532,779	272,320
Other property income	12	41,474	33,320	89,138	72,525
		3,152,007	1,511,958	6,385,271	3,024,201
Operating expenses and other income and expenses:					
Operating and maintenance	12	(190,880)	(125,403)	(339,485)	(220,233)
Utilities	12	(19,693)	(15,552)	(25,116)	(39,687)
Property management fee	6 & 12	(97,252)	(43,753)	(168,633)	(85,150)
Real estate taxes	12	(72,645)	(32,660)	(152,272)	(65,348)
Non-recoverable operating expense	12	(49,145)	(8,771)	(61,636)	(23,006)
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	5 & 12	981,267	670,024	2,362,817	7,065,268
Asset management fee	6	(261,168)	(168,406)	(555,932)	(325,567)
Incentive fee	6	-	(716,392)	-	(716,392)
Professional fees		(60,684)	(18,446)	(82,111)	(39,268)
Interest income		16,607	164,900	28,855	238,402
Finance costs	9	(540,537)	(169,118)	(1,116,973)	(335,874)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments		(66,680)	60,146	(97,620)	47,629
Realized loss on exchange rate hedge instruments		(9,424)	(8,729)	(17,560)	(15,667)
Net exchange gain (loss)		164,695	(54,422)	72,826	(45,621)
Other general and administrative expenses, net		38,334	(19,825)	23,461	(28,508)
Share of gain from equity accounted investments		11,321	-	8,702	-
		(155,884)	(486,407)	(120,677)	5,410,978
Profit for the period		2,996,123	1,025,551	6,264,594	8,435,179
Other comprehensive (loss) income:					
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit for the period:</i>					
Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency		(11,681,209)	8,562,131	(12,560,861)	7,199,856
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit for the period:</i>					
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		229	223	476	425
Other comprehensive (loss) income		(11,680,980)	8,562,354	(12,560,385)	7,200,281
Total comprehensive income for the period		\$ (8,684,857)	\$ 9,587,905	\$ (6,295,791)	\$ 15,635,460
Profit for the period attributable to:					
Consolidated FIBRAPL's CBFI holders		2,893,510	1,025,551	6,136,116	8,435,179
Non-controlling interests		102,613	-	128,478	-
		2,996,123	1,025,551	6,264,594	8,435,179
Total comprehensive income for the period attributable to:					
Consolidated FIBRAPL's CBFI holders		(8,367,976)	9,587,905	(6,152,616)	15,635,460
Non-controlling interests		(316,881)	-	(143,175)	-
Total comprehensive income for the period		\$ (8,684,857)	\$ 9,587,905	\$ (6,295,791)	\$ 15,635,460
Earnings per CBFI	10	\$ 1.80	\$ 0.78	\$ 3.82	\$ 6.67

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

Interim consolidated condensed statement of changes in equity

For the six months ended June 30, 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	8	26,632,414	1,955,832	-	(3,571,791)	(1,615,959)	-	(1,615,959)
CBFIs issued		138,000,000	9,387,647	-	-	9,387,647	-	9,387,647
Other comprehensive income (loss):								
Translation gain from functional currency to reporting currency		-	-	7,199,856	-	7,199,856	-	7,199,856
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		-	-	425	-	425	-	425
Profit for the period		-	-	-	8,435,179	8,435,179	-	8,435,179
Total comprehensive income for the period		-	-	7,200,281	8,435,179	15,635,460	-	15,635,460
Balance as of June 30, 2024		1,319,956,367	\$50,228,615	\$ 3,518,223	\$41,135,330	\$ 94,882,168	\$ -	\$ 94,882,168
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	8	-	(1,158,003)	-	-	(1,158,003)	-	(1,158,003)
Dividends	8	-	-	-	(1,178,932)	(1,178,932)	-	(1,178,932)
Acquisition of non-controlling interests without a change in control		-	-	-	-	-	(36,594)	(36,594)
Other comprehensive income:								
Translation loss from functional currency to reporting currency		-	-	(12,289,208)	-	(12,289,208)	(271,653)	(12,560,861)
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		-	-	476	-	476	-	476
Profit for the period		-	-	-	6,136,116	6,136,116	128,478	6,264,594
Total comprehensive income for the period		-	-	(12,288,732)	6,136,116	(6,152,616)	(143,175)	(6,295,791)
Balance as of June 30, 2025		1,605,627,494	\$66,014,471	\$ 3,315,144	\$62,156,495	\$131,486,110	\$ 4,294,793	\$135,780,903

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 six months ended June 30,	
		2025	2024
Operating activities:			
Profit for the period		\$ 6,264,594	\$ 8,435,179
Adjustments for:			
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	5 & 12	(2,362,817)	(7,065,268)
Allowance for uncollectible trade receivables		26,423	6,665
Finance costs	9	1,116,973	335,874
Interest income		(28,855)	(238,402)
Realized loss on exchange rate hedge instruments		17,560	15,667
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments		97,620	(47,629)
Net unrealized exchange (gain) loss		(55,396)	47,966
Straight-line of lease rental revenue		(160,838)	5,160
Insurance receivable		(160,428)	-
Share of profit from equity accounted investments		(8,702)	-
Incentive fee	6 & 8	-	716,392
Change in:			
Trade receivables		(47,328)	32,877
Value added tax and other receivables		205,409	161,720
Prepaid expenses		(245,706)	(107,029)
Other assets		17,454	3,051
Accounts payable and accrued expenses		(285,212)	(35,946)
Due to related parties		6,691	863,788
Security deposits		28,970	3,878
Deferred income		(22,976)	(33,777)
Net cash generated from operating activities		4,403,436	3,100,166
Investing activities:			
Capital expenditures on investment properties	5	(414,692)	(318,302)
Interest received		28,855	238,402
Equity contributions to joint ventures		(132,563)	-
Acquisition of noncontrolling interests without a change in control	1	(36,594)	-
Proceeds from disposal of investment properties	5	175,243	-
Acquisition of investment properties	5	-	(101,526)
Net cash used in investing activities		(379,751)	(181,426)
Financing activities:			
Return of equity	8	(1,158,003)	-
Proceeds from debt		9,284,831	-
Repayments of debt		(9,854,759)	(36,979)
Interest paid		(1,120,752)	(320,198)
Dividends paid	8	(1,178,932)	(1,615,959)
Acquisition of exchange rate options		(38,159)	-
Proceeds from rights offering	8	-	9,660,000
Rights offering issuance costs	8	-	(267,060)
Net cash generated from financing activities		(4,065,774)	7,419,804
Net (decrease) increase in cash and cash equivalents		(42,089)	10,338,544
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash and cash equivalents		(413,097)	37,837
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		\$ 1,828,088	\$ 13,699,196
Non-cash transactions:			
Dividends in CBFIs	8	-	(1,955,832)
Incentive fee		-	(716,392)
Total non-cash transactions		\$ -	\$ (2,672,224)

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

Notes to Interim Consolidated Condensed Financial Statements

As of June 30, 2025, and December 31, 2024, and for the three and six months ended June 30, 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 and April 2025, FIBRAPL carried out an open market acquisition program to increase its ownership in TERRA, purchasing a total of 1,017,427 CBFIs with a total payment of \$36.6 million Mexican Pesos (equivalent to \$1.8 million U. S. dollars), at an average price of \$36.36 Mexican pesos per CBFI.

As of June 30, 2025, FIBRAPL's ownership in TERRA was 90.01%.

The financial results for the three and six-month period ended June 30, 2025, include the consolidation of TERRA, whereas the comparative figures for the three and six months period ended June 30, 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 June 30, 2025, and December 31, 2024, and for the three and six months ended June 30, 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 June 30, 2025 of consolidated FIBRAPL.

The new accounting policy included herein that is not included in consolidated FIBRAPL's audited financial statements as of December 31, 2024, was not applicable at the time of issuance.

a) Counterparty and Operational Risk

Consolidated FIBRAPL maintains relationships with various Mexican financial institutions for operational, trust, and financing purposes. As part of its financial risk management policy, management periodically evaluates counterparty risk exposure, considering credit strength, as well as the regulatory and reputational standing of the institutions involved.

On June 25, 2025, the Financial Crimes Enforcement Network ("FinCEN") of the U. S. Department of the Treasury issued orders designating CIBanco, S. A. ("CIBanco"), InterCam Banco, S. A. ("InterCam"), and Vector Casa de Bolsa, S. A. de C. V. ("Vector") as Institutions of "primary money laundering concern" in connection with alleged financing of criminal organizations involved in synthetic opioid trafficking. As a result, restrictions were imposed starting July 21, 2025 (later extended to September 4, 2025), prohibiting U. S. financial institutions from conducting fund transfers, including foreign currency and virtual assets, to or from these Mexican entities. On June 27, 2025, TERRA announced its intention to seek holders' approval to remove CIBanco as its trustee. As of June 30, 2025, there was no impact to consolidated FIBRAPL operations based on these actions.

As mentioned in Note 14, TERRA obtained approval to replace CIBanco as trustee, and its plans to remove and replace CIBanco prior to the effective date of the restrictions. Prior to such substitution, TERRA is managing certain restrictions on its ability to transfer funds in U. S. dollars.

FIBRAPL management continues to monitor the regulatory and operational landscape of its financial counterparties in order to preserve operational continuity and regulatory compliance, including the impact of the restrictions imposed by FinCEN.

4. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents were as follows:

in thousands of Mexican pesos	June 30, 2025	December 31, 2024
Cash	\$ 733,319	\$ 1,835,726
Cash equivalents	1,094,769	447,548
Cash and cash equivalents	\$ 1,828,088	\$ 2,283,274

The restricted cash balance as of June 30, 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 8.

5. 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 six months ended June 30,	
	2025	2024
Beginning balance	\$ 185,048,685	\$ 83,465,464
Translation effect from functional currency (*)	(15,065,680)	7,722,594
Acquisitions	-	101,526
Dispositions (**)	(174,853)	-
Impairment of investment properties	(204,105)	-
Insurance receivable	160,428	-
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements	414,692	318,302
Straight-line of lease rental revenue	87,706	(47,053)
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	2,566,922	7,065,268
Investment properties and other investment properties	\$ 172,833,795	\$ 98,626,101
Less: Other investment properties (***)	\$ (27,444,056)	\$ (66,632)
Investment properties	\$ 145,389,739	\$ 98,559,469

* 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:

	June 30, 2025	December 31, 2024	June 30, 2024	December 31, 2023
Exchange rate	18.8483	20.5103	18.3773	16.8935

** Dispositions during the period ended June 30, 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

	June 30,	
	2025	2024
Occupancy rate (operating portfolio only)	97.7%	98.4%
Risk adjusted discount rates	From 8.00% to 13.00% Weighted Avg. 9.18%	From 8.25% to 11.25% Weighted Avg. 9.05%
Risk adjusted capitalization rates	From 6.25% to 10.75% Weighted Avg. 7.38%	From 6.25% to 9.25% Weighted Avg. 6.99%

iii) Interrelationship between key unobservable inputs and fair value measurement

The estimated fair value would increase (decrease) if:

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

6. Related party information

Due to related parties

The outstanding balances due to related parties were as follows:

in thousands of Mexican pesos	June 30, 2025	December 31, 2024
Property management fee payable	\$ 22,982	\$ 17,746
Due to related parties	\$ 22,982	\$ 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 June 30,		For the six months ended June 30,	
	2025	2024	2025	2024
Asset management fee	\$ 261,168	\$ 168,406	\$ 555,932	\$ 325,567
Property management fee	\$ 97,252	\$ 43,753	\$ 168,633	\$ 85,150
Leasing commission	\$ 12,102	\$ 4,313	\$ 24,276	\$ 25,236
Development fee	\$ 3,920	\$ 3,062	\$ 6,481	\$ 8,063
Maintenance cost	\$ 4,548	\$ 2,584	\$ 7,216	\$ 4,760
Incentive fee (see note 8)	\$ -	\$ 716,392	\$ -	\$ 716,392

7. Debt

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

in thousands	Maturity date ⁽¹⁾	Rate	June 30, 2025		Rate	December 31, 2024	
			U. S. dollars	Mexican pesos		U. S. dollars	Mexican pesos
Senior Notes (Unsecured)	Jul, 2029	4.96%	\$ 500,000	\$ 9,424,158	4.96%	\$ 500,000	10,255,150
Green bond (Unsecured)	Nov, 2032	4.12%	375,000	7,068,113	4.12%	375,000	7,691,363
Private Placement (Unsecured)	Jul, 2039	3.48% ⁽²⁾	300,000	5,654,490	3.48% ⁽²⁾	300,000	6,153,090
Green bond (Unsecured)	Apr, 2031	3.73%	70,000	1,319,381	3.73%	70,000	1,435,721
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	Dec, 2026	5.18% ⁽²⁾	63,659	1,199,864	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%	50,714	955,873	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%	50,714	955,873	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 (4.34%) + 165 bps	200,000	3,769,660	3 months SOFR (4.69%) + 165 bps	200,000	4,102,060
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Promissory Note) (Unsecured)	Nov, 2025	1 month SOFR (4.32%) + 110 bps	67,000	1,262,836	1 month SOFR (4.53%) + 95 bps	67,000	1,374,190
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Promissory Note) (Unsecured)	Sep, 2025	-	-	-	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 (4.32%) + 100 bps	50,000	942,415	1 month SOFR (4.53%) + 100 bps	50,000	1,025,515
Citibank N. A. Credit Facility (Unsecured)	May, 2028	-	-	-	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 (4.53%) + 99 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 (4.32%) + 100 bps	75,000	1,413,623	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)	Sep, 2025	1 month SOFR (4.32%) + 100 bps	75,000	1,413,623	1 month SOFR (4.53%) + 100 bps	75,000	1,538,273
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Term Loan (Unsecured)	May, 2028	1 month SOFR (4.32%) + 125 bps	300,000	5,654,490	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – New Revolver (Unsecured)	Jul, 2026	1 month SOFR (4.32%) + 145 bps	55,000	1,036,657	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			2,232,087	42,071,056		2,255,580	46,262,623
Debt interest accrued			21,674	408,519		23,533	482,705
Debt premium (discount), net			(9,551)	(180,019)		(10,435)	(214,025)
Deferred financing cost			(9,483)	(178,733)		(5,304)	(108,787)
Total debt			2,234,727	42,120,823		2,263,374	46,422,516
Less: Current portion of debt			394,698	7,439,386		537,544	11,025,184
Total long term debt			\$ 1,840,029	\$ 34,681,437		\$ 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 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 June 30, 2025, the outstanding balance was \$55.0 million U. S. dollars (\$1,036.7 million Mexican pesos) 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 \$267.0 million U. S. dollars (\$5,032.5 million Mexican pesos) for a period of up to 12 months after their maturity date in 2025. During the month of May 2025, consolidated FIBRAPL renewed promissory notes with maturity on June 2025, of \$150.0 million U. S. dollars (\$2,827.2 million Mexican pesos) to a new maturity date of September 2025.

On May 29, 2025, Consolidated FIBRAPL entered into a term loan with a syndicate of thirteen banks for \$300.0 million U. S. dollars ("Term Loan"), with an initial term of one year, extendable for up to two additional years. This loan carries a margin of 125-basis points. As of June 30, 2025, the outstanding balance was \$300.0 million U. S. dollars (\$5,654.5 million Mexican pesos).

On May 29, 2025, Consolidated FIBRAPL recasted its unsecured revolving credit facility, increasing the total commitment from \$400.0 million U. S. dollars to \$500.0 million U. S. dollars. The facility is with a syndicate of nine banks ("Credit Facility") and includes an option to further increase the commitment up to \$1,000.0 million U. S. dollars, subject to lender approval. The facility carries a spread of 125-basis points over the benchmark rate. Additionally, the interest rate is subject to adjustments of ± 2 -basis points based on key performance indicators (KPIs). The unused portion of the facility carries a commitment fee of 25-basis points. The Credit Facility matures May 29, 2028, with two one-year at the borrower's discretion, subject to the payment of an extension fee. As of June 30, 2025, FIBRAPL has no outstanding balance and as of December 31, 2024, the outstanding balance was \$95.0 million U. S. dollars (\$1,948.5 million Mexican pesos).

As of June 30, 2025, consolidated FIBRAPL was in compliance with all of its covenants.

8. Equity

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 June 30, 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 six months ended June 30, 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

For the six months ended June 30, 2025					
Approval date	Distribution payment date	In cash		Mexican pesos per CBFI	U. S. dollars per CBFI
		Mexican pesos	U. S. dollars		
Apr 29, 2025	May 13, 2025	1,178.9	60.2	0.7342	0.0375
Dividends		\$ 1,178.9	\$ 60.2		

in millions, except per CBFI

For the six months ended June 30, 2024							
Decree date	Distribution payment date	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
Apr 17, 2024	May 2, 2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
Dividends		\$ 1,615.9	\$ 95.1	\$ 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.

Annual incentive fee

On June 4, 2024, consolidated FIBRAPL accrued \$716.4 million Mexican pesos based on the calculation of the incentive fee, approved in the ordinary holders meeting held on September 4, 2024, for 10.4 million CBFIs. Consolidated FIBRAPL issued the certificates on December 18, 2024.

No accrual was recognized in June 2025, as the required conditions were not fulfilled.

9. Finance costs

Finance costs were as follows:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended June 30,		For the six months ended June 30,	
	2025	2024	2025	2024
Interest expense	\$ 511,306	\$ 162,397	\$ 1,069,775	\$ 322,847
Unused credit facility fee	6,600	5,448	11,025	10,532
Amortization of deferred finance cost	10,173	5,098	14,694	10,097
Amortization of debt premium, net	8,512	(3,825)	17,533	(7,602)
Loss on early extinguishment of debt	3,946	-	3,946	
Finance costs	\$ 540,537	\$ 169,118	\$ 1,116,973	\$ 335,874

10. Earnings per CBFI

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

amounts in thousands	For the three months ended June 30,		For the six months ended June 30,	
	2025	2024	2025	2024
Profit for the period attributable to consolidated FIBRAPL's CBFI holders	\$ 2,893,510	\$ 1,025,551	\$ 6,136,116	\$ 8,435,179
Weighted average number of CBFIs	1,605,627	1,319,956	1,605,627	1,263,856
Basic and diluted earnings per CBFI	\$ 1.80	\$ 0.78	\$ 3.82	\$ 6.67

11. 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 June 30, 2025				
	Carrying amount		Fair value		
	Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets measured at fair value					
Investment properties	\$ 145,389,739	\$ -	\$ -	\$ 145,389,739	\$ 145,389,739
Other investment properties	27,444,056	-	-	27,444,056	27,444,056
Exchange rate options	87,414	-	87,414	-	87,414
	\$ 172,921,209	\$ -	\$ 87,414	\$ 172,833,795	\$ 172,921,209
Financial assets not measured at fair value					
Cash and cash equivalents	\$ 1,828,088	\$ -	\$ -	\$ -	-
Trade receivables	507,023	-	-	-	-
Other receivables	9,927	-	-	-	-
	\$ 2,345,038	\$ -	\$ -	\$ -	-
Financial liabilities not measured at fair value					
Accounts payable and other accrued expenses	\$ 498,669	\$ -	\$ -	\$ -	-
Security deposits	930,129	-	-	-	-
Due to related parties	22,982	-	-	-	-
Debt	42,120,823	-	40,221,024	-	40,221,024
	\$ 43,572,603	\$ -	\$ 40,221,024	\$ -	\$ 40,221,024

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 June 30, 2025, consolidated FIBRAPL current liabilities exceed current assets by \$4,583.1 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 \$545.0 million U. S. dollars (\$10,272.3 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 \$267.0 million U. S. dollars (\$5,032.5 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, and during May 2025, consolidated FIBRAPL renewed 2 promissory notes with maturity June 3, 2025, and for an amount of \$75.0 million U. S. Dollars (\$1,413.6 million Mexican pesos) each one, to a new maturity date of September 3, 2025. On May 29, 2025, consolidated FIBRAPL paid a \$100.0 million U. S. Dollars (\$1,940.0 million Mexican pesos) promissory note, with maturity September 3, 2025.

12. 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 June 30, 2025, and December 31, 2024, and for the three and six months ended June 30, 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 5), 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.

For the three months ended June 30, 2025								
in thousands of Mexican pesos	Mexico City	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Other markets (*)	Total
Revenues:								
Rental income	\$ 914,143	\$ 288,901	\$ 304,663	\$ 392,867	\$ 185,646	\$ 424,440	\$ 385,283	\$ 2,895,943
Rental recoveries	94,103	27,838	26,221	15,001	16,357	29,717	5,353	214,590
Other property income	17,407	3,229	5,847	4,141	1,525	8,959	366	41,474
	1,025,653	319,968	336,731	412,009	203,528	463,116	391,002	3,152,007
Expenses:								
Operating and maintenance	(96,612)	(15,844)	(19,581)	(12,226)	(17,139)	(22,244)	(7,234)	(190,880)
Utilities	(7,141)	(3,330)	(3,034)	(1,762)	(643)	(3,454)	(329)	(19,693)
Property management fee	(27,199)	(8,615)	(9,082)	(14,351)	(6,521)	(13,695)	(17,789)	(97,252)
Real estate taxes	(21,953)	(2,073)	(6,145)	(4,682)	(4,784)	(20,751)	(12,257)	(72,645)
Non-recoverable operating expenses	(15,803)	(5,017)	(5,280)	(6,461)	(3,191)	(7,262)	(6,131)	(49,145)
Net operating income, by segment	\$ 856,945	\$ 285,089	\$ 293,609	\$ 372,527	\$ 171,250	\$ 395,710	\$ 347,262	\$ 2,722,392

For the three months ended June 30, 2024								
in thousands of Mexican pesos	Mexico City	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Other markets	Total
Revenues:								
Rental income	\$ 560,491	\$ 193,900	\$ 182,479	\$ 160,668	\$ 134,977	\$ 115,130	\$ -	\$ 1,347,645
Rental recoveries	51,555	23,539	20,506	8,959	13,768	12,666	-	130,993
Other property income	12,878	1,133	3,367	3,428	8,740	3,774	-	33,320
	624,924	218,572	206,352	173,055	157,485	131,570	-	1,511,958
Expenses:								
Operating and maintenance	(46,196)	(17,681)	(17,970)	(16,766)	(11,525)	(15,265)	-	(125,403)
Utilities	(8,283)	(3,634)	(1,090)	(1,257)	(594)	(694)	-	(15,552)
Property management fee	(18,612)	(6,687)	(5,928)	(3,723)	(4,869)	(3,934)	-	(43,753)
Real estate taxes	(14,779)	(1,148)	(5,018)	(2,292)	(3,514)	(5,909)	-	(32,660)
Non-recoverable operating expenses	523	(418)	(2,059)	(2,582)	(1,517)	(2,718)	-	(8,771)
Net operating income, by segment	\$ 537,577	\$ 189,004	\$ 174,287	\$ 146,435	\$ 135,466	\$ 103,050	\$ -	\$ 1,285,819

Reconciliation of Net operating income to Profit for the period:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended June 30,	
	2025	2024
Net operating income	\$ 2,722,392	\$ 1,285,819
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	981,267	670,024
Asset management fee	(261,168)	(168,406)
Incentive fee	-	(716,392)
Professional fees	(60,684)	(18,446)
Interest income	16,607	164,900
Finance costs	(540,537)	(169,118)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments	(66,680)	60,146
Realized loss on exchange rate hedge instruments	(9,424)	(8,729)
Net exchange gain (loss)	164,695	(54,422)
Other general and administrative expenses, net	38,334	(19,825)
Share of profit from equity accounted investments	11,321	-
Profit for the period	\$ 2,996,123	\$ 1,025,551

in thousands of Mexican pesos	For the six months ended June 30, 2025							
	Mexico City	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Other markets (*)	Total
Revenues:								
Rental income	\$ 1,813,854	\$ 560,130	\$ 621,039	\$ 784,890	\$ 374,221	\$ 824,405	\$ 784,815	\$ 5,763,354
Rental recoveries	202,221	59,147	62,798	49,394	34,436	63,318	61,465	532,779
Other property income	26,171	8,723	11,918	11,658	13,480	16,438	750	89,138
	2,042,246	628,000	695,755	845,942	422,137	904,161	847,030	6,385,271
Expenses:								
Operating and maintenance	(152,358)	(29,088)	(35,358)	(45,311)	(27,633)	(35,217)	(14,520)	(339,485)
Utilities	(8,845)	(3,847)	(3,636)	(2,490)	(1,010)	(4,194)	(1,094)	(25,116)
Property management fee	(53,052)	(17,066)	(17,958)	(20,866)	(12,103)	(26,188)	(21,400)	(168,633)
Real estate taxes	(43,905)	(4,146)	(12,364)	(9,413)	(9,568)	(48,644)	(24,232)	(152,272)
Non-recoverable operating expenses	(19,729)	(6,207)	(6,667)	(8,138)	(4,036)	(8,966)	(7,893)	(61,636)
Net Operating Income, by segment	\$ 1,764,357	\$ 567,646	\$ 619,772	\$ 759,724	\$ 367,787	\$ 780,952	\$ 777,891	\$ 5,638,129

(*) 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 6.6% and Saltillo market represents 6.4%; remaining markets represents 0.7%.

in thousands of Mexican pesos	For the six months ended June 30, 2024							
	Mexico City	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Other Markets	Total
Revenues:								
Rental income	\$ 1,127,858	\$ 378,328	\$ 360,721	\$ 309,434	\$ 264,194	\$ 238,821	\$ -	\$ 2,679,356
Rental recoveries	108,948	41,609	39,834	24,551	30,031	27,347	-	272,320
Other property income	24,981	6,355	6,908	6,160	17,004	11,117	-	72,525
	1,261,787	426,292	407,463	340,145	311,229	277,285	-	3,024,201
Expenses:								
Operating and maintenance	(82,376)	(29,367)	(32,053)	(29,164)	(21,600)	(25,673)	-	(220,233)
Utilities	(22,569)	(6,058)	(3,620)	(5,136)	(1,050)	(1,254)	-	(39,687)
Property management fee	(36,375)	(12,992)	(11,683)	(7,424)	(9,336)	(7,340)	-	(85,150)
Real estate taxes	(29,557)	(2,296)	(10,036)	(4,613)	(7,028)	(11,818)	-	(65,348)
Non-recoverable operating expenses	(7,190)	(1,315)	(5,433)	(4,689)	(2,176)	(2,203)	-	(23,006)
Net Operating Income, by segment	\$ 1,083,720	\$ 374,264	\$ 344,638	\$ 289,119	\$ 270,039	\$ 228,997	\$ -	\$ 2,590,777

Reconciliation of Net operating income to Profit for the period:

in thousands of Mexican pesos	For the six months ended June 30,	
	2025	2024
Net Operating Income	\$ 5,638,129	\$ 2,590,777
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	2,362,817	7,065,268
Asset management fee	(555,932)	(325,567)
Incentive fee	-	(716,392)
Professional fees	(82,111)	(39,268)
Interest income	28,855	238,402
Finance costs	(1,116,973)	(335,874)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments	(97,620)	47,629
Realized loss on exchange rate hedge instruments	(17,560)	(15,667)
Net exchange gain (loss)	72,826	(45,621)
Other general and administrative expenses, net	23,461	(28,508)
Share of profit from equity accounted investments	8,702	-
Profit for the period	\$ 6,264,594	\$ 8,435,179

in thousands of Mexican pesos	As of June 30, 2025							
	Mexico City	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Other Markets	Unsecured debt Total
Investment properties:								
Land	\$13,571,719	\$3,228,149	\$3,953,243	\$2,710,197	\$1,834,694	\$4,013,180	\$-	\$29,311,182
Buildings	54,164,998	12,333,285	15,638,059	10,555,802	7,333,692	16,052,721	-	116,078,557
Investment properties	\$67,736,717	\$15,561,434	\$19,591,302	\$13,265,999	\$9,168,386	\$20,065,901	\$-	\$145,389,739
Other investment properties	\$ 93,976	\$ 8,742	\$-	\$-	\$ 5,082	\$-	\$27,336,256	\$ 27,444,056
Number of properties	106	40	62	36	33	81	164	522
Debt	\$ 756,525	\$ 1,142,056	\$ 716,106	\$ 1,006,776	\$-	\$-	\$38,499,360	\$ 42,120,823

in thousands of Mexican pesos	As of December 31, 2024							
	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

13. Commitments and contingencies

Consolidated FIBRAPL had no significant commitments or contingencies other than those described in these notes as of June 30, 2025.

14. Subsequent events

On July 11, 2025, the Ordinary and Extraordinary Holders' Meeting of TERRA approved the removal and replacement of CIBanco as trustee of the relevant Trust Agreement, authorizing TERRA to carry out all necessary actions to formalize such replacement, including the execution of a replacement agreement and the assignment of CIBanco's rights and obligations as the outgoing trustee.

As of the issuance date of these interim consolidated condensed financial statements, the change of trustee has not yet been contractually formalized. Management has assessed this event and concluded that it does not have a material impact on FIBRAPL's consolidated financial position or operations. However, given its legal and operational relevance, it is disclosed as a subsequent event.

15. Interim consolidated condensed Financial statements approval

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

* * * * *



Apodaca East Building 10, Monterrey, Mexico

SECOND 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.



Del Norte Ind Ctr #1, Reynosa, Mexico

Contents

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

Operations

- 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)



Periférico Sur 5, Guadalajara, Mexico

A. Terms used throughout document are defined in the Notes and Definitions.

Highlights

Company Profile

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of June 30, 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)

97.7% Occupancy

TOTAL CORE MARKETS

GLA

65.5 MSF

MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS

Tijuana, Reynosa and Ciudad Juárez

GLA

26.3 MSF

Occupancy

97.2%

CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS

Mexico City, Monterrey and Guadalajara

GLA

39.2 MSF

Occupancy

98.1%



A. Includes four VAA properties.

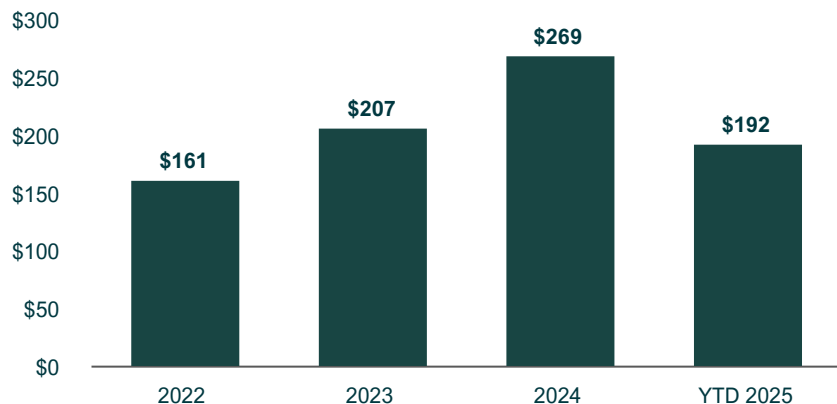
B. Includes only the Operating Portfolio and doesn't include the non-strategic assets.

Highlights

Company Profile^(A)

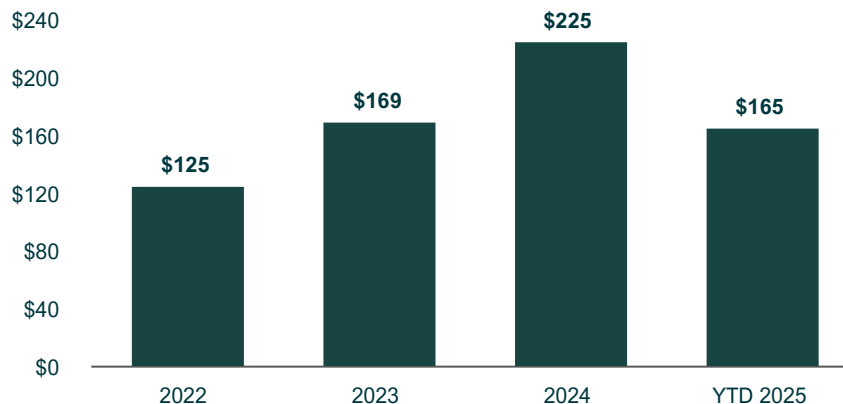
FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



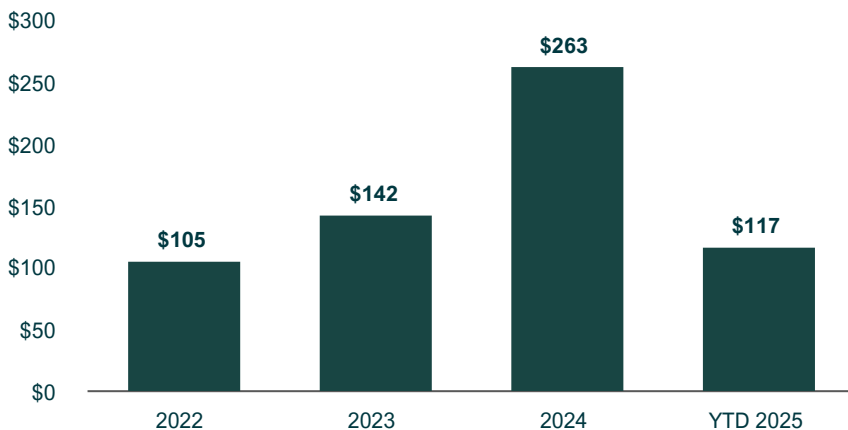
AFFO

(in millions of US\$)



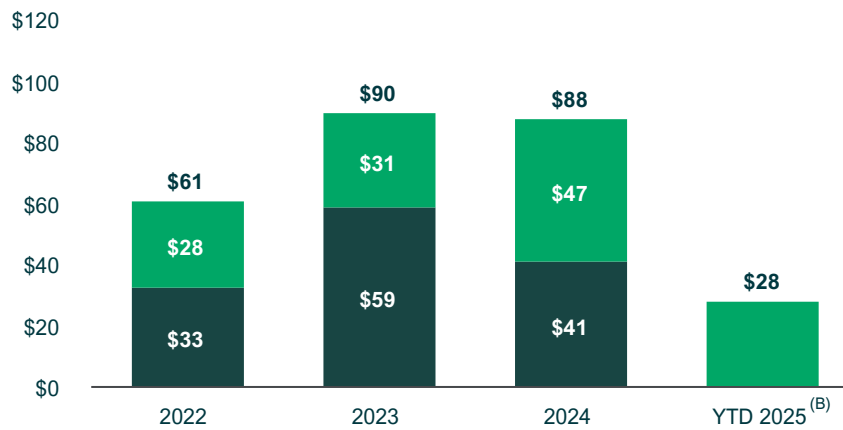
DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



ASSET MANAGEMENT FEE AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



■ Incentive fee paid in CBFIs ■ Asset management fee

A. In August 2024, we acquired a majority share of Terrafina's CBFIs and began consolidating from that date forward. On June 30, 2025, we owned 90.0% of Terrafina's outstanding CBFIs.

B. Incentive fee not applicable this year as conditions were not met.

Highlights

Company Performance

in thousands, except per CBFi amounts

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

A. In August 2024, we acquired a majority share of Terrafina's CBFIs and began consolidating from that date forward. On June 30, 2025, we owned 90.0% of Terrafina's outstanding CBFIs.

B. For a full definition of AMEFIBRA FFO, FFO, as modified by FIBRA Prologis and AFFO, please refer to page 25 in the Notes and Definitions section.

Highlights

Company Fees

in thousands	For the three months ended									
	June 30, 2025		March 31, 2025		December 31, 2024		September 30, 2024		June 30, 2024	
	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)	Ps.	US\$ ^(B)
Asset management fee paid to Prologis	(261,168)	(13,381)	(294,764)	(14,483)	(209,040)	(10,581)	(192,900)	(10,064)	(168,406)	(9,828)
Asset management fee paid to PGIM ^(A)	–	–	–	–	(80,938)	(3,985)	(55,621)	(2,817)	–	–
Property management fee	(97,252)	(5,056)	(71,381)	(3,502)	(53,779)	(2,566)	(47,174)	(2,412)	(43,753)	(2,517)
Leasing commissions	(12,102)	(627)	(12,174)	(607)	(8,931)	(443)	(1,992)	(107)	(4,313)	(254)
Development fee	(3,920)	(197)	(2,561)	(126)	(1,626)	(80)	(4,126)	(228)	(3,062)	(177)
Incentive fee	–	–	–	–	–	–	–	–	(716,392)	(40,626)

FEE SUMMARY

	Fee Type	Calculation	Payment Frequency
Operating Fees	Property management	3% x collected revenues	Monthly
	Leasing commissions Only when no broker is involved	New leases: 5% x lease value for <6 yrs; 2.5% x lease value for 6 - 10 yrs; 1.25% x lease value for > 10 yrs Renewals: 50% of the applicable fee rate from the new lease schedule	1/2 at closing 1/2 at occupancy
	Construction fee Development fee	4% x property and tenant improvements and construction costs	Project completion
Administration Fees	Asset management ^{(A)(C)}	0.70% annual x up to \$5.0 billion of appraised asset value 0.60% annual x incremental amount above \$5.0 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
	Incentive fee	Hurdle rate	9%
		High watermark	Yes
		Fee	10%
		Currency	100% in CBFIs ^(D)
		Lock up	6 months
			Annually at Initial Public Offering anniversary

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.

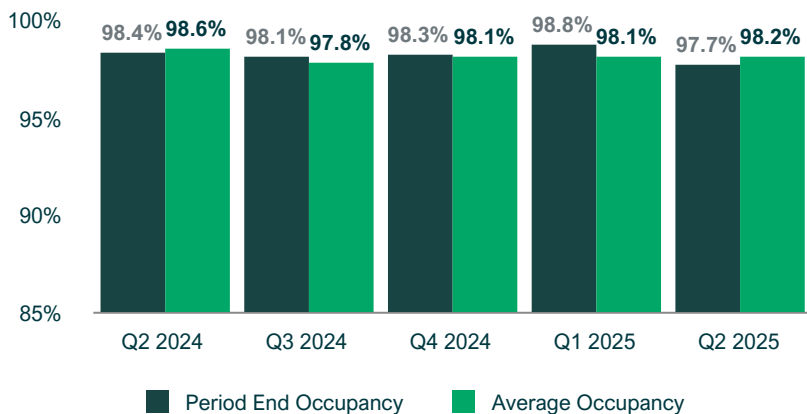
C. Effective January 1, 2025.

D. Approved by CBFIs' holders.

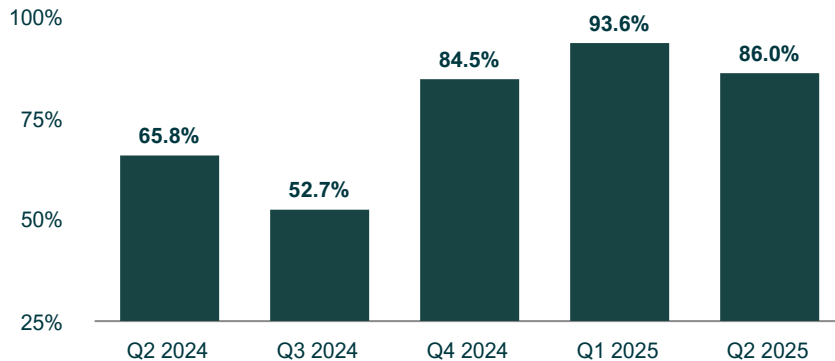
Highlights

Operating Performance^(A)

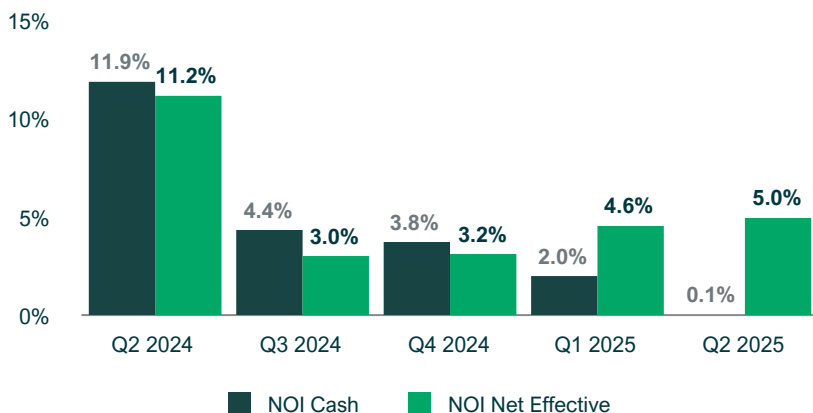
OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



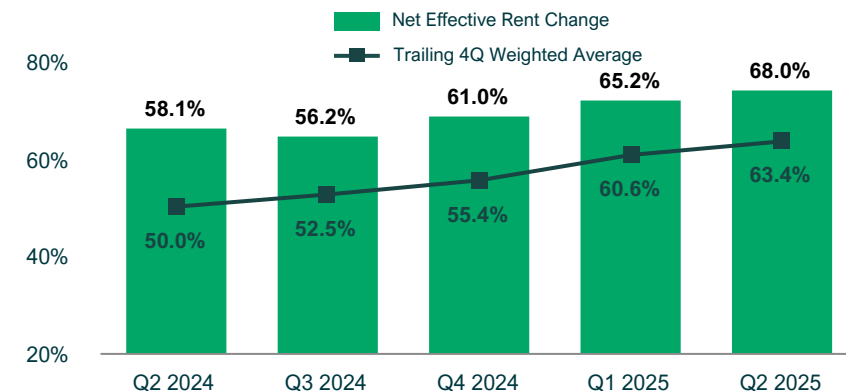
CUSTOMER RETENTION



SAME STORE NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR^(B)



NET EFFECTIVE RENT CHANGE



A. Terrafina was managed by a third party through November 30, 2024. As such, the metrics include Terrafina activity after December 1, 2024.

B. Same store NOI cash change has been calculated based on U. S. Dollars.

Highlights

2025 Guidance

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)	\$	0.2200	\$	0.2400
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

A. FFO, as modified by FIBRA Prologis, excludes the impact of Mexican Peso movements as U. S. Dollar is the functional currency of FIBRA Prologis.

B. G&A excludes any potential incentive fee.

Financial Information

Interim Consolidated Condensed Statements of Financial Position^(A)

in thousands	June 30, 2025		December 31, 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Assets:				
Current assets:				
Cash and cash equivalents	1,828,088	96,990	2,283,274	111,323
Trade receivables	507,023	26,900	500,218	24,389
Value added tax and other receivables	810,745	43,014	1,105,754	53,912
Prepaid expenses	269,550	14,301	25,945	1,265
Exchange rate options	7,521	399	30,889	1,506
	3,422,927	181,604	3,946,080	192,395
Non-current assets:				
Investment properties	145,389,739	7,722,191	155,982,612	7,605,087
Other investment properties ^(B)	27,444,056	1,447,538	29,066,073	1,417,145
Investments accounted for using equity method	3,050,691	161,855	3,623,727	176,678
Exchange rate options	79,893	4,239	148,415	7,236
Other assets	11,898	631	31,932	1,557
	175,976,277	9,336,454	188,852,759	9,207,703
Total assets	179,399,204	9,518,058	192,798,839	9,400,098
Liabilities and Equity:				
Current liabilities:				
Accounts payable and accrued expenses	498,669	26,457	852,997	41,589
Deferred income	45,698	2,425	74,738	3,644
Due to related parties	22,982	1,220	17,746	865
Current portion of debt	7,439,386	394,698	11,025,184	537,544
	8,006,735	424,800	11,970,665	583,642
Non-current liabilities:				
Debt	34,681,437	1,840,029	35,397,332	1,725,830
Security deposits	930,129	49,348	980,619	47,811
	35,611,566	1,889,377	36,377,951	1,773,641
Total liabilities	43,618,301	2,314,177	48,348,616	2,357,283
Equity:				
CBFI Holders' capital	66,014,471	3,259,282	67,172,474	3,989,712
Other equity accounts and retained earnings	65,471,639	3,716,738	72,803,187	2,834,941
Equity attributable to FIBRA Prologis' CBFIs holders	131,486,110	6,976,020	139,975,661	6,824,653
Noncontrolling interests	4,294,793	227,861	4,474,562	218,162
Total equity	135,780,903	7,203,881	144,450,223	7,042,815
Total liabilities and equity	179,399,204	9,518,058	192,798,839	9,400,098

in thousands of US\$	June 30, 2025		December 31, 2024	
	IFRS	Gross Book Value	IFRS	Gross Book Value
Investment properties	7,722,191	5,191,546	7,605,087	5,181,255

A. In August 2024, we acquired a majority share of Terrafina's CBFIs and began consolidating from that date forward. On June 30, 2025, we owned 90.0% of Terrafina's outstanding CBFIs.

B. Included in Other investment properties are Terrafina properties that are outside of our core markets and are not included in the Operating Portfolio as there is no intent to operate them in the long term.

Financial Information

Interim Consolidated Condensed Statements of Comprehensive Income^(A)

in thousands, except per CBFI amounts	For the three months ended June 30,				For the six months ended June 30,			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Revenues:								
Rental income	2,895,943	146,604	1,347,645	79,876	5,763,354	286,848	2,679,356	157,787
Rental recoveries	214,590	11,008	130,993	7,758	532,779	26,575	272,320	16,076
Other property income	41,474	2,086	33,320	2,103	89,138	4,419	72,525	4,381
	3,152,007	159,698	1,511,958	89,737	6,385,271	317,842	3,024,201	178,244
Operating expenses:								
Operating and maintenance	(190,880)	(9,806)	(125,403)	(7,286)	(339,485)	(17,089)	(220,233)	(12,871)
Utilities	(19,693)	(1,002)	(15,552)	(984)	(25,116)	(1,267)	(39,687)	(2,402)
Property management fee	(97,252)	(5,056)	(43,753)	(2,517)	(168,633)	(8,558)	(85,150)	(4,969)
Real estate taxes	(72,645)	(3,943)	(32,660)	(1,913)	(152,272)	(7,798)	(65,348)	(3,828)
Non-recoverable operating expenses	(49,145)	(2,569)	(8,771)	(463)	(61,636)	(3,194)	(23,006)	(1,303)
	(429,615)	(22,376)	(226,139)	(13,163)	(747,142)	(37,906)	(433,424)	(25,373)
Gross profit	2,722,392	137,322	1,285,819	76,574	5,638,129	279,936	2,590,777	152,871
Other income (expense):								
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	981,267	51,231	670,024	38,899	2,362,817	118,567	7,065,268	402,788
Asset management fee	(261,168)	(13,381)	(168,406)	(9,828)	(555,932)	(27,864)	(325,567)	(19,073)
Incentive fee	–	–	(716,392)	(40,626)	–	–	(716,392)	(40,626)
Professional fees	(60,684)	(3,058)	(18,446)	(1,085)	(82,111)	(4,100)	(39,268)	(2,311)
Interest income	16,607	865	164,900	9,456	28,855	1,464	238,402	13,815
Interest expense	(511,306)	(26,256)	(162,397)	(9,414)	(1,069,775)	(53,675)	(322,847)	(18,831)
Amortization of debt premium (discount)	(8,512)	(442)	3,825	222	(17,533)	(884)	7,602	444
Amortization of deferred financing cost	(10,173)	(525)	(5,098)	(295)	(14,694)	(747)	(10,097)	(589)
Losses on early extinguishment of debt	(3,946)	(192)	–	–	(3,946)	(192)	–	–
Unused credit facility fee	(6,600)	(341)	(5,448)	(304)	(11,025)	(559)	(10,532)	(607)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments	(66,680)	(3,538)	60,146	3,273	(97,620)	(5,077)	47,629	2,522
Realized losses on exchange rate hedge instruments	(9,424)	(500)	(8,729)	(475)	(17,560)	(876)	(15,667)	(891)
Unrealized exchange gain (loss), net	169,586	8,429	(58,926)	(3,430)	55,397	2,837	(47,966)	(2,785)
Realized exchange (loss) gain, net	(4,891)	(218)	4,504	269	17,429	875	2,345	148
Other general and administrative expenses, net	38,334	2,012	(4,207)	(248)	23,461	1,279	(6,850)	(403)
Share of profit from equity accounted investments	11,321	574	–	–	8,702	445	–	–
	273,731	14,660	(260,268)	(14,482)	626,465	31,493	5,844,402	332,346
Profit for the period	2,996,123	151,982	1,025,551	62,092	6,264,594	311,429	8,435,179	485,217
Profit for the period attributable to FIBRA Prologis CBFI holders	2,893,510	146,912	1,025,551	62,092	6,136,116	305,091	8,435,179	485,217
Profit for the period attributable to noncontrolling interests	102,613	5,070	–	–	128,478	6,338	–	–
Profit for the period	2,996,123	151,982	1,025,551	62,092	6,264,594	311,429	8,435,179	485,217
Earnings per CBFI^(B)	1.8021	0.0915	0.7770	0.0470	3.8216	0.1900	6.6717	0.3838

A. In August 2024, we acquired a majority share of Terrafina's CBFI and began consolidating from that date forward. On June 30, 2025, we owned 90.0% of Terrafina's outstanding CBFI.

B. See calculation of Earnings per CBFI in Notes and Definitions.

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 June 30,				For the six months ended June 30,			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Profit for the period to FFO								
Profit for the period attributable to FIBRA Prologis CBFIs holders	2,893,510	146,912	1,025,551	62,092	6,136,116	305,091	8,435,179	485,217
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	(981,267)	(51,231)	(670,024)	(38,899)	(2,362,817)	(118,567)	(7,065,268)	(402,788)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments	66,680	3,538	(60,146)	(3,273)	97,620	5,077	(47,629)	(2,522)
Unrealized exchange gain (loss), net	(169,586)	(8,429)	58,926	3,430	(55,397)	(2,837)	47,966	2,785
Losses on early extinguishment of debt	3,946	192	—	—	3,946	192	—	—
Amortization of deferred financing costs	10,173	525	5,098	295	14,694	747	10,097	589
Amortization of debt premium (discount)	8,512	442	(3,825)	(222)	17,533	884	(7,602)	(444)
Incentive fee paid in CBFIs	—	—	716,392	40,626	—	—	716,392	40,626
Adjustments related to noncontrolling interests	23,816	1,264	—	—	(23,999)	(1,235)	—	—
Our proportionate share of adjustments related to unconsolidated entities	29,582	1,569	—	—	64,609	3,869	—	—
AMEFIBRA FFO	1,885,366	94,782	1,071,972	64,049	3,892,305	193,221	2,089,135	123,463
Amortization of deferred financing costs	(10,173)	(525)	(5,098)	(295)	(14,694)	(747)	(10,097)	(589)
Amortization of debt premium (discount)	(8,512)	(442)	3,825	222	(17,533)	(884)	7,602	444
Adjustments related to noncontrolling interests	1,263	67	—	—	2,634	133	—	—
FFO, as modified by FIBRA Prologis	1,867,944	93,882	1,070,699	63,976	3,862,712	191,723	2,086,640	123,318
Add (deduct) AFFO defined adjustments:								
Straight-lined rents	(94,036)	(4,855)	4,403	252	(160,838)	(8,125)	5,160	430
Property improvements	(134,441)	(6,848)	(90,675)	(5,316)	(215,603)	(10,814)	(173,117)	(10,166)
Tenant improvements	(54,837)	(2,822)	(28,936)	(1,653)	(93,344)	(4,702)	(48,616)	(2,812)
Leasing commissions	(75,357)	(3,780)	(27,045)	(1,597)	(105,746)	(5,284)	(96,202)	(5,659)
Amortization of debt premium (discount)	8,512	442	(3,825)	(222)	17,533	884	(7,602)	(444)
Amortization of deferred financing costs	10,173	525	5,098	295	14,694	747	10,097	589
Adjustments related to noncontrolling interests	7,916	420	—	—	11,126	556	—	—
Our proportionate share of adjustments related to unconsolidated entities	(8,721)	(463)	—	—	(9,288)	(463)	—	—
AFFO	1,527,153	76,501	929,719	55,735	3,321,246	164,523	1,776,360	105,256

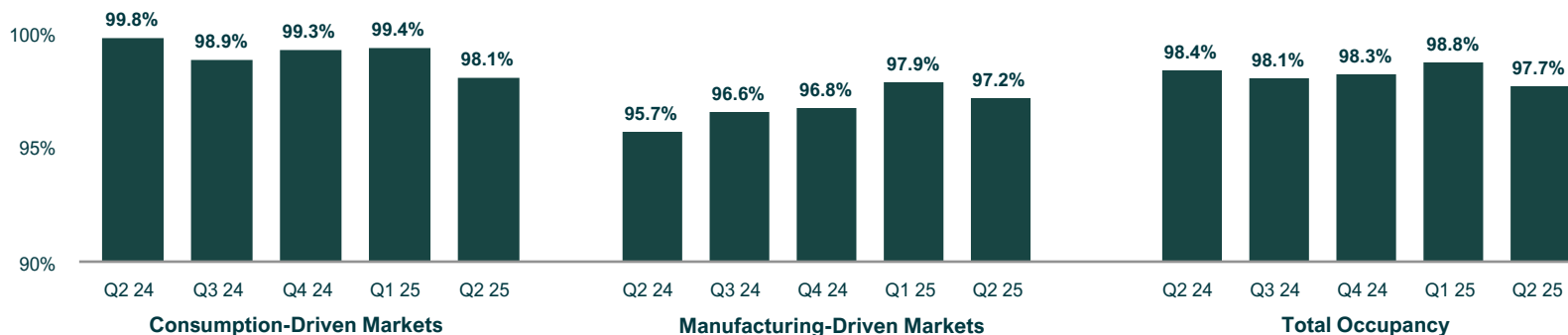
in thousands	For the three months ended June 30,				For the six months ended June 30,			
	2025		2024		2025		2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Profit for the period to Adjusted EBITDA								
Profit for the period attributable to FIBRA Prologis CBFIs holders	2,893,510	146,912	1,025,551	62,092	6,136,116	305,091	8,435,179	485,217
Gain on valuation of investment properties and other investment properties	(981,267)	(51,231)	(670,024)	(38,899)	(2,362,817)	(118,567)	(7,065,268)	(402,788)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments	66,680	3,538	(60,146)	(3,273)	97,620	5,077	(47,629)	(2,522)
Unrealized exchange gain (loss), net	(169,586)	(8,429)	58,926	3,430	(55,397)	(2,837)	47,966	2,785
Losses on early extinguishment of debt	3,946	192	—	—	3,946	192	—	—
Amortization of deferred financing costs	10,173	525	5,098	295	14,694	747	10,097	589
Amortization of debt premium (discount)	8,512	442	(3,825)	(222)	17,533	884	(7,602)	(444)
Incentive fee paid in CBFIs	—	—	716,392	40,626	—	—	716,392	40,626
Interest income	(16,607)	(865)	(164,900)	(9,456)	(28,855)	(1,464)	(238,402)	(13,815)
Interest expense	511,306	26,256	162,397	9,414	1,069,775	53,675	322,847	18,831
Unused credit facility fee	6,600	341	5,448	304	11,025	559	10,532	607
Non-recoverable withholding tax related to interest income	—	—	15,618	896	—	—	21,658	1,255
Adjustments related to noncontrolling interests	792	42	—	—	(79,460)	(3,984)	—	—
Our proportionate share of adjustments related to unconsolidated entities	59,146	3,138	—	—	126,967	7,025	—	—
Pro forma adjustments for acquisitions and dispositions	—	—	—	—	490	24	36,941	2,016
Adjusted EBITDA	2,393,205	120,861	1,090,535	65,207	4,951,637	246,422	2,242,711	132,357

A. For a full definition of FFO, AMEFIBRA FFO, as modified by FIBRA Prologis, AFFO and Adjusted EBITDA, please refer to page 25 in the Notes and Definitions section.

Operations Overview

Operating Metrics^(A)

PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



LEASING ACTIVITY

square feet in thousands	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025
Square feet of leases commenced:					
Renewals	588	550	770	2,370	2,042
New leases	671	430	209	646	54
Total square feet of leases commenced	1,259	980	979	3,016	2,096
Average term of leases commenced (months)	64	50	55	75	58
Operating Portfolio:					
Trailing four quarters - leases commenced	6,159	5,207	4,400	6,234	7,071
Trailing four quarters - % of average portfolio	13.5 %	11.2 %	9.1 %	11.8 %	12.5 %
Rent change - cash	26.7 %	33.3 %	43.7 %	32.9 %	39.7 %
Rent change - net effective	58.1 %	56.2 %	61.0 %	65.2 %	68.0 %

QUARTERLY RENT CHANGE DETAIL BY MARKET

square feet in thousands	# of Transactions	Leasing Activity SF	Market NRA SF	Leasing Volume as % of Market NRA	Rent change - net effective
Mexico City	8	1,005	23,440	4.3 %	75.7 %
Monterrey	2	265	8,193	3.2 %	98.9 %
Tijuana	2	79	8,307	1.0 %	67.8 %
Guadalajara	6	438	7,517	5.8 %	28.8 %
Reynosa	—	—	5,575	—	—
Ciudad Juárez	3	309	12,451	2.5 %	83.9 %
Total	21	2,096	65,483	3.2 %	68.0 %

A. Terrafina was managed by a third party through November 30, 2024. As such, the metrics include Terrafina activity after December 1, 2024.

Operations Overview

Operating Metrics^(A)

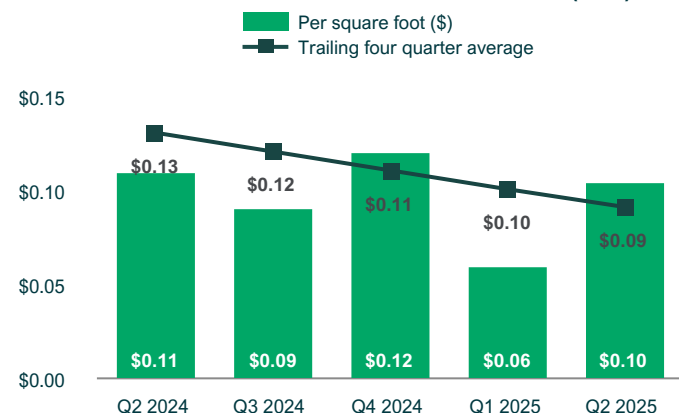
CAPITAL EXPENDITURES INCURRED^(B)

currency in thousands	Q2 2024		Q3 2024		Q4 2024		Q1 2025		Q2 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	90,675	5,316	82,117	4,367	139,948	6,971	81,162	3,966	134,441	6,848
Tenant improvements	28,936	1,653	34,935	1,874	81,287	4,049	38,507	1,880	54,837	2,822
Leasing commissions	27,045	1,597	35,673	1,954	66,009	3,288	30,389	1,504	75,357	3,780
Total turnover costs	55,981	3,250	70,608	3,828	147,296	7,337	68,896	3,384	130,194	6,602
Total capital expenditures incurred	146,656	8,566	152,725	8,195	287,244	14,308	150,058	7,350	264,635	13,450
Trailing four quarters - % of gross NOI		13.4%		12.9%		11.7%		9.2%		9.0%

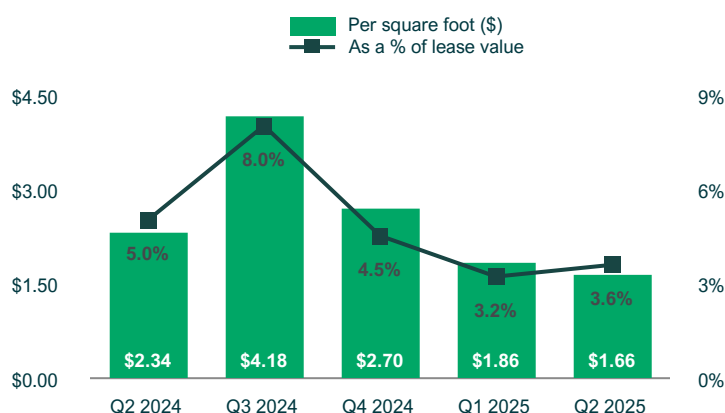
SAME STORE INFORMATION

square feet in thousands	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025
Square feet of population	43,681	43,681	43,681	46,809	46,809
Average occupancy	98.4%	98.1%	98.3%	98.1%	98.5%
Percentage change:					
NOI - Cash	11.9%	4.4%	3.8%	2.0%	0.1%
NOI - Net effective	11.2%	3.0%	3.2%	4.6%	5.0%
Average occupancy	0.4	(0.3)	(1.5)	(1.5)	0.1

PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (US\$)



ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED



A. Terrafina was managed by a third party through November 30, 2024. As such, the metrics include Terrafina activity after December 1, 2024.

B. The U. S. Dollar amount has been translated at the date of the transaction based on the exchange rate then in effect. Incurred turnover costs do not necessarily coincide with leases that commenced during the quarter.

Operations Overview

Investment Properties

		Square Feet						Net Effective Rent				Investment Properties Value			
square feet and currency in thousands	# of Buildings	Total	% of Total	Occupied %	Leased %	Second Quarter NOI		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	99.5	99.5	849,075	42,830	3,268,389	173,405	38.6	140	7.43	66,358,448	3,520,660	38.5
Monterrey	38	8,193	9.4	95.5	95.5	285,089	14,380	970,065	51,467	11.4	124	6.58	16,328,000	866,285	9.4
Guadalajara	33	7,517	8.6	96.5	96.5	371,972	18,763	927,035	49,184	10.9	128	6.78	12,353,741	655,430	7.1
Total Consumption-Driven Markets	171	39,150	45.0	98.1	98.1	1,506,135	75,973	5,165,489	274,056	60.9	135	7.14	95,040,189	5,042,375	55.0
Manufacturing-Driven Markets															
Tijuana	60	8,307	9.6	98.9	98.9	293,609	14,810	1,188,140	63,037	14.0	145	7.68	19,689,312	1,044,620	11.4
Reynosa	32	5,575	6.4	96.6	96.6	171,250	8,638	695,917	36,922	8.2	129	6.86	9,396,820	498,550	5.4
Ciudad Juárez	82	12,451	14.3	96.4	96.4	395,710	19,960	1,434,393	76,102	16.9	119	6.34	21,426,748	1,136,800	12.4
Total Manufacturing-Driven Markets	174	26,333	30.3	97.2	97.2	860,569	43,408	3,318,450	176,061	39.1	130	6.88	50,512,880	2,679,970	29.2
Total Operating Portfolio	345	65,483	75.3	97.7	97.7	2,366,704	119,381	8,483,939	450,117	100.1	133	7.03	145,553,069	7,722,345	84.2
VAA Mexico City	4	421	0.5	78.1	78.1								1,252,470	66,450	0.7
Other investment properties ^(A)		60	0.1	100.0	100.0	555	28						125,536	6,660	0.1
Other investment properties ^(B)	158	21,004	24.1	92.8	92.8	347,262	17,516						25,171,218	1,335,464	14.6
Intermodal facility				100.0	100.0	7,870	397						343,039	18,200	0.2
Land reserve				–	–								213,174	11,310	0.1
Covered land play				–	–								175,289	9,300	0.1
Total investment properties ^{(C)(D)}	507	86,968	100.0			2,722,392	137,322						172,833,795	9,169,729	100.0

Third Party Valuation Metrics:

	For the three months ended	
	June 30, 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 - \$20.00	\$8.31

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 sq ft and one data center located in Guadalajara with an area of 21,528 sq ft.
- B. Includes the Terrafina properties in non-core markets that are not included in the Operating Portfolio 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 630,570 sq ft as of June 30, 2025.
- D. FIBRA Terrafina has 182 acres of land in Monterrey, Coahuila, Mexico City and San Luis Potosí markets with an estimated build out of 3,071,427 sq ft as of June 30, 2025.

Operations Overview

Customer Information

Top 10 Customers as a % of Net Effective Rent

square feet in thousands

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 Kühne Holding	3.8 %	2,310
2 DSV	3.3 %	1,583
3 Amazon	3.0 %	1,963
4 Geodis	2.4 %	1,429
5 Mercado Libre	1.8 %	1,075
6 Onex	1.7 %	1,045
7 Dicka Logistics	1.5 %	937
8 Toro	1.5 %	1,098
9 X Border	1.4 %	706
10 Liverpool	1.4 %	894
Top 10 Customers	21.8 %	13,040

Lease Expirations - Operating Portfolio

square feet and currency in thousands

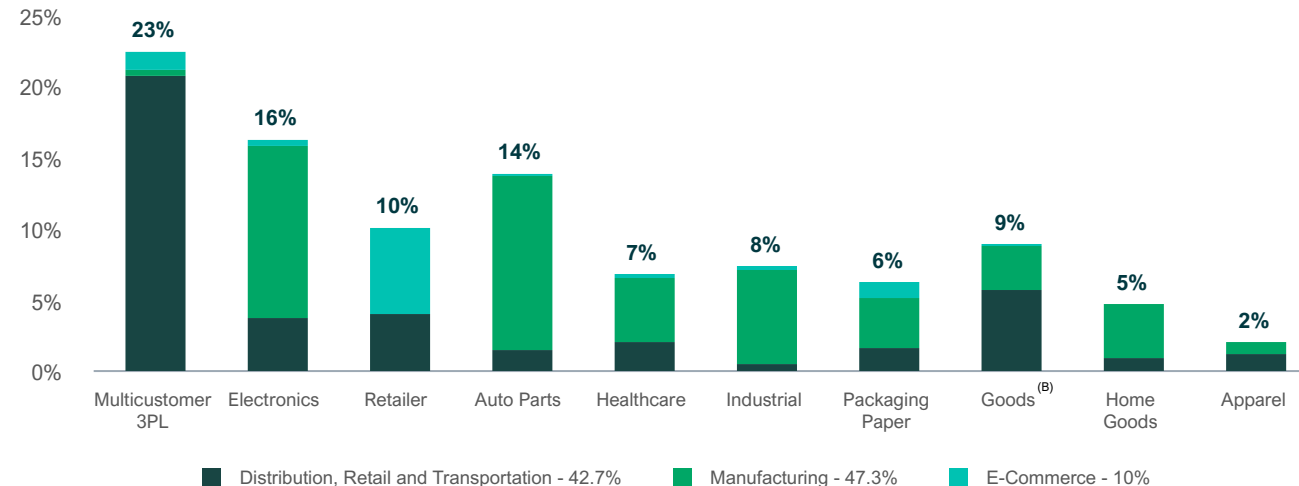
Year	Occupied Sq Ft	Net Effective Rent					
		Total		% of Total		Per Sq Ft	
		Ps.	US\$			Ps.	US\$
2025 ^(A)	6,970	812,833	43,125	10 %	117	6.19	31 %
2026	11,451	1,366,841	72,518	16 %	119	6.33	20 %
2027	7,652	993,607	52,716	12 %	130	6.89	20 %
2028	10,809	1,427,815	75,753	17 %	132	7.01	18 %
2029	7,837	1,073,373	56,948	13 %	137	7.27	20 %
Thereafter	19,283	2,809,471	149,057	32 %	146	7.73	27 %
Total	64,002	8,483,940	450,117	100 %	133	7.03	23 %

Leasing Statistics - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent US\$	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	102,576	22.8	14,328	22.4
Leases denominated in US\$	347,541	77.2	49,674	77.6
Total	450,117	100.0	64,002	100.0

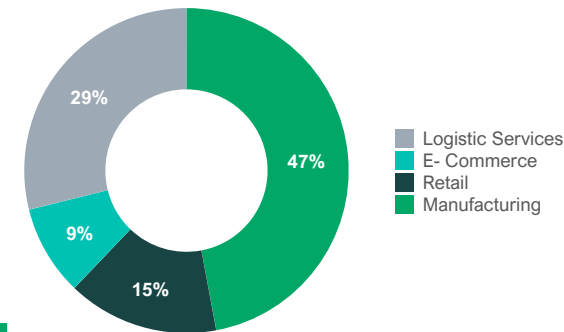
USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



A. The current year includes 0.9 million square feet associated with month-to-month leases.

B. Includes food, beverage & consumer goods.

Capital Deployment

Dispositions

Square feet and currency in thousands

	Q2 2025			FY 2025		
	Sq Ft	Sales Price ^{(A)(B)}		Sq Ft	Sales Price ^{(A)(B)}	
		Ps.	US\$		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 and estimated immediate capital for the next two years.

Capitalization

Debt Summary and Leverage Metrics (excluding Terrafina)

2Q 2025 Supplemental



currency in millions

Maturity	Unsecured						Secured		Total	Wtd Avg. Cash Interest Rate ^(A)	Wtd Avg. Effective Interest Rate ^(B)	
	Credit Facility		Senior		Term loan	Mortgage Debt						
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
2025	—	—	—	—	—	—	44	2	44	2	5.7 %	5.1 %
2026	—	—	—	—	—	—	3,067	163	3,067	163	4.9 %	4.4 %
2027	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2028	—	—	2,356	125	5,655	300	—	—	8,011	425	5.2 %	5.7 %
2029	—	—	1,885	100	—	—	—	—	1,885	100	3.2 %	3.3 %
2030	—	—	2,356	125	—	—	—	—	2,356	125	4.1 %	4.2 %
Thereafter	—	—	7,445	395	—	—	—	—	7,445	395	3.8 %	3.9 %
Subtotal- debt par value	—	—	14,042	745	5,655	300	3,111	165	22,808	1,210		
Unamortized debt premium (discount), net	—	—	25	1	—	—	—	—	25	1		
Interest payable and deferred financing cost	—	—	(57)	(3)	—	—	—	—	(57)	(3)		
Total debt	—	—	14,010	743	5,655	300	3,111	165	22,776	1,208	4.4 %	4.6 %
Weighted average cash interest rate ^(A)		—		3.8 %		5.7 %		4.9 %		4.4 %		
Weighted average effective interest rate ^(B)				3.9 %		6.3 %		4.4 %		4.6 %		
Weighted average remaining maturity in years		—		6.0		2.9		0.9		4.5		

currency in millions

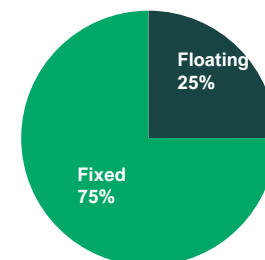
Liquidity	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments ^(C)	18,848	1,000
Less:		
Borrowings outstanding	—	—
Current availability	18,848	1,000
Unrestricted cash	1,505	80
Total liquidity	20,353	1,080

Debt Metrics^{(D)(E)}

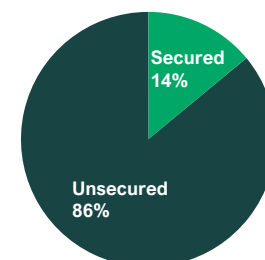
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties and other investment properties based on fair market value	22.8 %	22.9 %
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties and other investment properties based on historical cost	40.3 %	40.3 %
Fixed charge coverage ratio	4.6x	4.6x
Debt to Adjusted EBITDA ratio	4.3x	4.2x
Net debt to Adjusted EBITDA ratio	4.4x	4.2x

Bond Debt Covenants ^(F)	2Q2025	Bond Metrics (I & II)
Leverage ratio	24.3 %	<60%
Secured debt leverage ratio	1.8 %	<40%
Fixed charge coverage ratio	4.6x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV	23.5 %	<50%

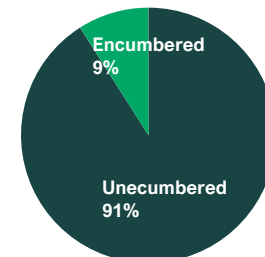
FIXED VS. FLOATING DEBT



SECURED VS. UNSECURED DEBT



ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL^(G)



- A. Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
- B. 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.
- C. Includes accordion feature for additional US\$500.0 million.
- D. 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.
- E. These metrics include both FIBRA Prologis and Terrafina. For additional debt metrics, see page 25 in the Notes and Definitions.
- F. 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 pages 23 through 26 in the Notes and Definitions.
- G. Based on fair market value as of June 30, 2025.

Capitalization

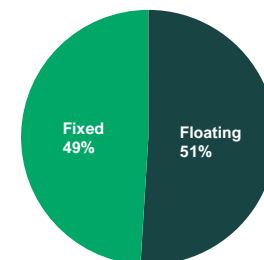
Debt Summary (Terraflina only)^(A)

2Q 2025 Supplemental

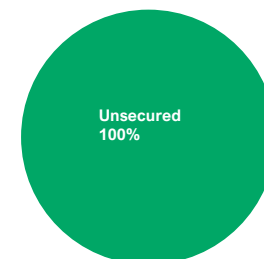
currency in millions

currency in millions		Unsecured						Secured		Total	Wtd Avg. Cash Interest Rate ^(B)	Wtd Avg. Effective Interest Rate ^(C)
		Credit Facility		Senior		Term loan		Mortgage Debt				
Maturity	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2025	–	–	–	–	5,032	267	–	–	5,032	267	5.4 %	5.4 %
2026	1,037	55	–	–	–	–	–	–	1,037	55	5.8 %	5.8 %
2027	–	–	–	–	3,770	200	–	–	3,770	200	5.9 %	5.9 %
2028	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2029	–	–	9,424	500	–	–	–	–	9,424	500	5.0 %	5.5 %
2030	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Thereafter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Subtotal- debt par value	1,037	55	9,424	500	8,802	467	–	–	19,263	1,022		
Unamortized debt premium (discount), net	–	–	(205)	(11)	–	–	–	–	(205)	(11)		
Interest payable and deferred financing cost	–	–	287	16	–	–	–	–	287	16		
Total debt	1,037	55	9,506	505	8,802	467	–	–	19,345	1,027	5.3 %	5.6 %
Weighted average cash interest rate ^(B)		5.8 %		5.0 %		5.6 %		–		5.3 %		
Weighted average effective interest rate ^(C)		5.8 %		5.5 %		5.6 %		–		5.6 %		
Weighted average remaining maturity in years		1.0		4.0		1.1		–		2.5		

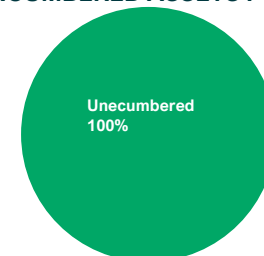
FIXED VS. FLOATING DEBT



SECURED VS. UNSECURED DEBT



ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL^(D)



currency in millions

Liquidity	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments	1,885	100
Less:		
Borrowings outstanding	1,037	55
Current availability	848	45
Unrestricted cash	323	17
Total liquidity	1,171	62

A. For additional debt metrics, see pages 24 through 26 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 June 30, 2025.

Sponsor

Prologis Unmatched Global Platform

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. At June 30, 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 (121 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.

5,895

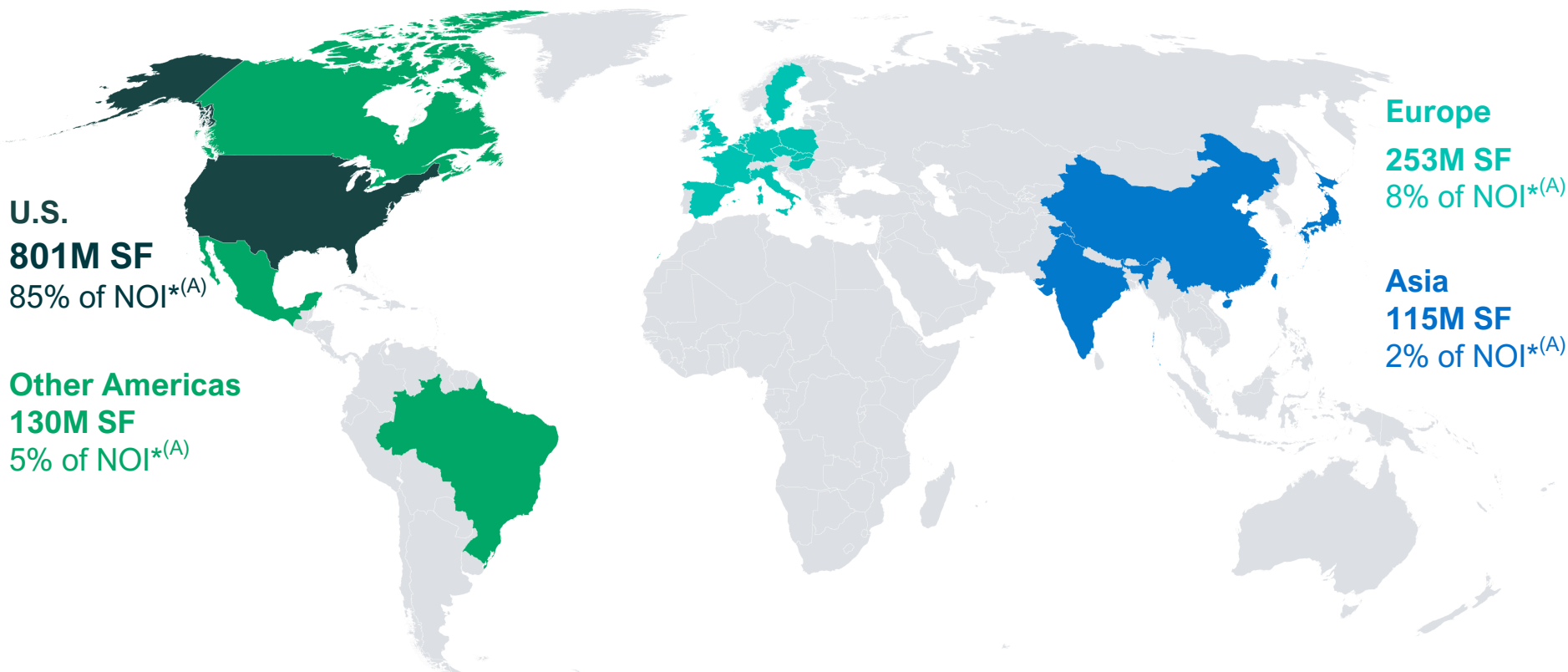
Buildings

1.3B

Square Feet

\$41.5B

Build Out of Land (TEI)



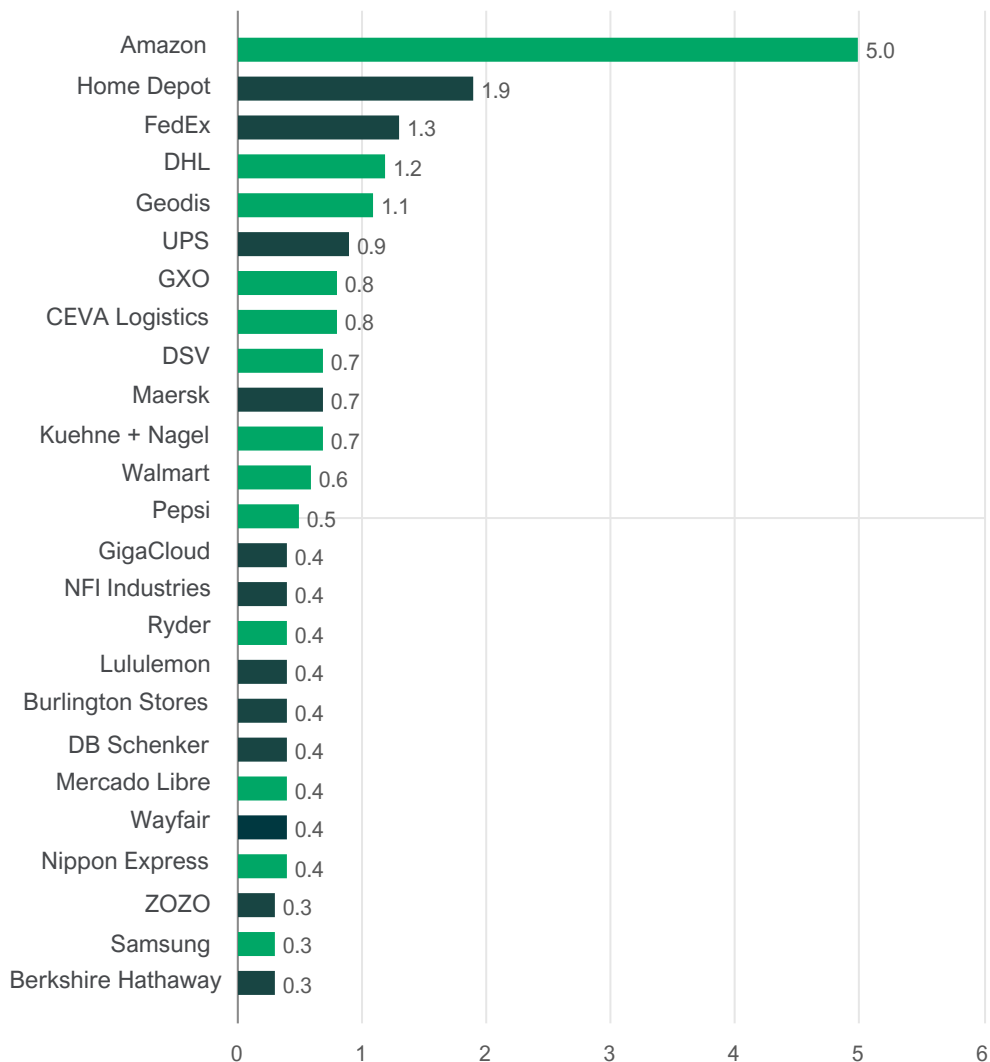
* This is a non-IFRS financial measure. Please see our Notes and Definitions for further explanation.

A. NOI calculation based on Prologis Share of the Operating Portfolio.

Sponsor

Prologis Global Customer Relationships

(% Net Effective Rent as of June 30, 2025)



 FIBRA Prologis Customers

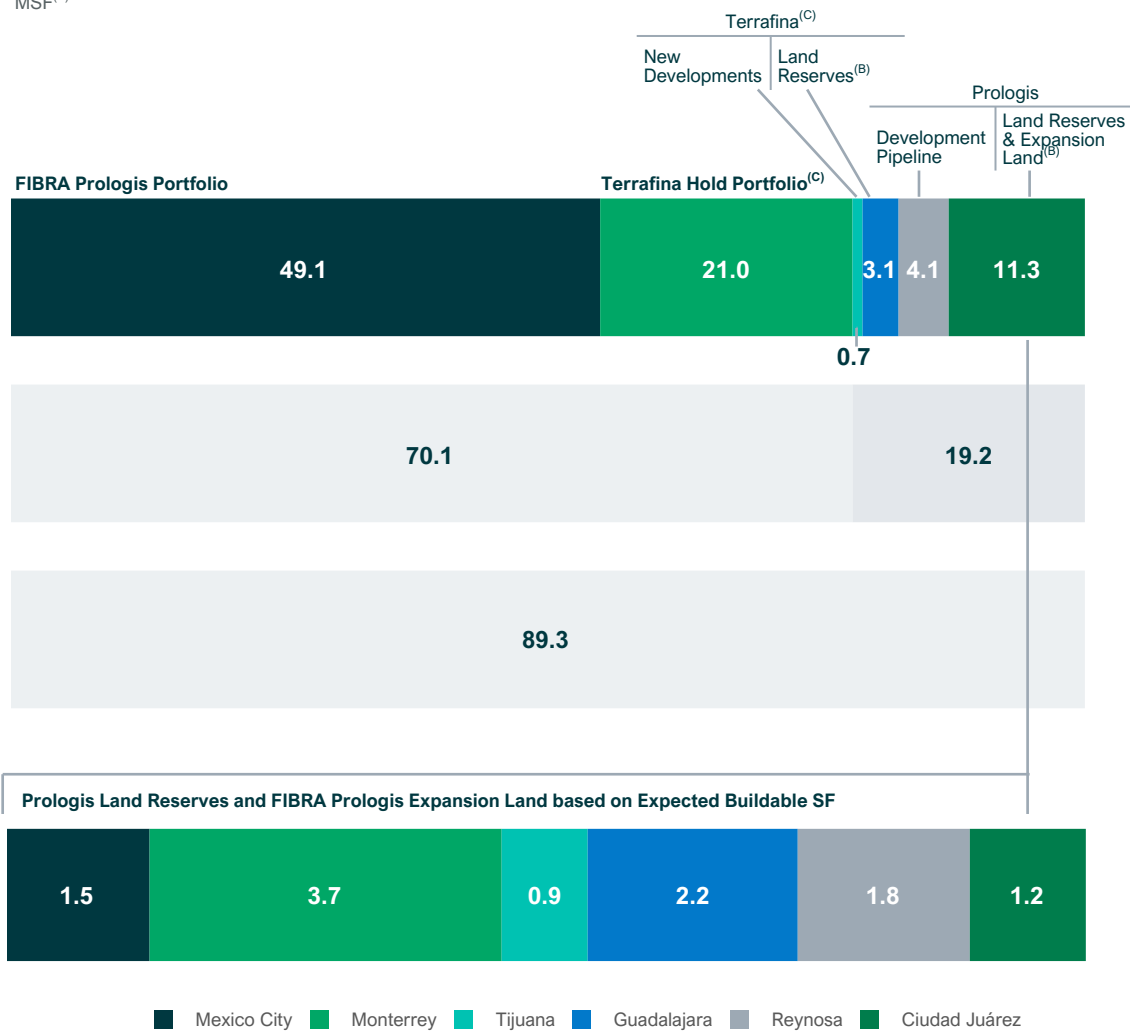


Sponsor

Identified External Growth Pipeline

EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE

MSF^(A)



- 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 ^(A)	% Leased
Mexico City	2.2	7.4 %
Monterrey	1.1	52.7 %
Reynosa	0.3	33.2 %
Ciudad Juárez	0.5	43.1 %
Total	4.1	26.0 %

A. Million square feet as of June 30, 2025.

B. Based on expected buildable square feet.

C. Includes Joint Ventures. All land reserves wholly-owned by Terrafina and all new developments held in Joint Ventures (unconsolidated entities).



Pacifico Industrial Center 6, Tijuana, Mexico

Notes and Definitions

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				For the six months ended			
	June 30, 2025		June 30, 2024		June 30, 2025		June 30, 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Earnings								
Profit for the period attributable to FIBRA Prologis	2,893,510	146,912	1,025,551	62,092	6,136,116	305,091	8,435,179	485,217
Weighted average CBFI's outstanding - Basic and Diluted	1,605,627	1,605,627	1,319,956	1,319,956	1,605,627	1,605,627	1,264,331	1,264,331
Earnings per CBFI- Basic and Diluted	1.8021	0.0915	0.7770	0.0470	3.8216	0.1900	6.6717	0.3838
FFO								
AMEFIBRA FFO	1,885,366	94,782	1,071,972	64,049	3,892,305	193,221	2,089,135	123,463
Weighted average CBFI's outstanding - Basic and Diluted	1,605,627	1,605,627	1,319,956	1,319,956	1,605,627	1,605,627	1,264,331	1,264,331
AMEFIBRA FFO per CBFI - Basic and Diluted	1.1742	0.0590	0.8121	0.0485	2.4242	0.1203	1.6524	0.0977
FFO, as modified by FIBRA Prologis	1,867,944	93,882	1,070,699	63,976	3,862,712	191,723	2,086,640	123,318
Weighted average CBFI's outstanding - Basic and Diluted	1,605,627	1,605,627	1,319,956	1,319,956	1,605,627	1,605,627	1,264,331	1,264,331
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFI	1.1634	0.0585	0.8112	0.0485	2.4057	0.1194	1.6504	0.0975

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	
	June 30, 2025	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt - at par	1,210,087	
Total investment properties and other investment properties	6,043,862	
Leverage ratio	20.0%	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	165,087	
Total investment properties and other investment properties	6,043,862	
Secured debt leverage ratio	2.7%	<40%

Notes and Definitions (continued)

in thousands	Terraflina	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt - at par	1,022,000	
Total investment properties and other investment properties	3,125,867	
Leverage ratio	32.7 %	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	–	
Total investment properties and other investment properties	3,125,867	
Secured debt leverage ratio	0.0 %	<40%

in thousands	FIBRA Prologis & Terraflina	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt - at par	2,232,087	
Total investment properties and other investment properties	9,169,729	
Leverage ratio	24.3 %	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	165,087	
Total investment properties and other investment properties	9,169,729	
Secured debt leverage ratio	1.8 %	<40%
Fixed charge coverage ratio		
Adjusted EBITDA annualized	483,444	
Interest Expense annualized	105,024	
Fixed charge coverage ratio	4.6x	>1.5x
Leverage ratio according to CNBV		
Total Debt - at par	2,232,087	
Total Asset	9,517,966	
Leverage ratio according CNBV	23.5 %	<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 Terraflina			
	June 30, 2025		March 31, 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	22,808,000	1,210,087	23,383,601	1,146,238
Less: cash and cash equivalents	(1,504,907)	(79,843)	(679,063)	(33,287)
Less: VAT receivable	(563,171)	(29,879)	(705,536)	(34,585)
Total debt, net of adjustments	20,739,922	1,100,365	21,999,002	1,078,366
Investment properties and other investment properties	113,916,520	6,043,862	122,155,568	5,987,930
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on fair market value	18.2 %	18.2 %	18.0 %	18.0 %
Total debt, net of adjustments	20,739,922	1,100,365	21,999,002	1,078,366
Investment properties and other investment properties based on historical cost	59,795,284	3,631,280	62,693,077	3,624,459
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on historical cost	34.7 %	30.3 %	35.1 %	29.8 %

in thousands	Terraflina			
	June 30, 2025		March 31, 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	19,262,964	1,022,000	21,767,120	1,067,000
Less: cash and cash equivalents	(323,181)	(17,147)	(983,536)	(48,210)
Less: VAT receivable	(237,647)	(12,608)	(213,748)	(10,478)
Total debt, net of adjustments	18,702,136	992,245	20,569,836	1,008,312
Investment properties and other investment properties	58,917,275	3,125,867	63,482,531	3,111,842
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on fair market value	31.7 %	31.7 %	32.4 %	32.4 %
Total debt, net of adjustments	18,702,136	992,245	20,569,836	1,008,312
Investment properties and other investment properties based on historical cost	29,409,685	1,560,266	31,795,371	1,558,574
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on historical cost	63.6 %	63.6 %	64.7 %	64.7 %

Notes and Definitions (continued)

in thousands	FIBRA Prologis & Terrafina For the three months ended			
	June 30, 2025		March 31, 2025	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	42,070,964	2,232,087	45,150,721	2,213,238
Less: cash and cash equivalents	(1,828,088)	(96,990)	(1,662,599)	(81,497)
Less: VAT receivable	(800,818)	(42,487)	(919,284)	(45,063)
Total debt, net of adjustments	39,442,058	2,092,610	42,568,838	2,086,678
Investment properties and other investment properties	172,833,795	9,169,729	185,638,099	9,099,772
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on fair market value	22.8 %	22.8 %	22.9 %	22.9 %
Total debt, net of adjustments	39,442,058	2,092,610	42,568,838	2,086,678
Investment properties and other investment properties based on historical cost	89,204,969	5,191,546	94,488,448	5,183,033
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties and other investment properties based on historical cost	44.2 %	40.3 %	45.1 %	40.3 %
Fixed Charge Coverage ratio				
Adjusted EBITDA	2,393,205	120,861	2,553,140	125,561
Interest expense	511,306	26,256	558,469	27,419
Fixed charge coverage ratio	4.7x	4.6x	4.6x	4.6x
Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt, net of adjustments	39,442,058	2,092,610	42,568,838	2,086,678
Adjusted EBITDA annualized	9,572,818	483,444	10,212,560	502,244
Debt to Adjusted EBITDA ratio	4.1x	4.3x	4.2x	4.2x
Net Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt - at par	42,070,964	2,232,087	45,150,721	2,213,238
Less: cash and cash equivalents	(1,828,088)	(96,990)	(1,662,599)	(81,497)
Net debt	40,242,876	2,135,097	43,488,122	2,131,741
Adjusted EBITDA annualized	9,572,818	483,444	10,212,560	502,244
Net debt to Adjusted EBITDA ratio	4.2x	4.4x	4.3x	4.2x

AMEFIBRA FFO; FFO, as modified by FIBRA Prologis; AFFO (collectively referred to as “FFO”). FFO is a nonIFRS 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:

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

- Amortization of deferred financing costs and debt premium.
- 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.

Notes and Definitions (continued)

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 June 30, 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	159,698	89,737	
Properties not included in same store and other adjustments	(66,653)	(628)	
Same Store - Rental income - Net Effective	93,045	89,109	
Rental expense			
Per the Interim Consolidated Condensed Statement of Comprehensive Income	(22,376)	(13,163)	
Properties not included in same store and other adjustments	8,929	(142)	
Same Store - Rental expense - Net Effective	(13,447)	(13,305)	
NOI			
Comprehensive Income	137,322	76,574	
Properties not included in same store	(57,724)	(770)	
Same Store NOI - Net Effective	79,598	75,804	5.0 %
Straight-lined rent from properties included in same store	(3,450)	252	
Same Store NOI - cash	76,148	76,056	0.1 %

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.