Tercer Trimestre 2026

FIBRA Prologis Resultados Financieros

Toluca II, Edificio 2, Ciudad de México, México

FIBRA PROLOGIS®

Tabla de Contenido

Periferico Sur IP 100, Guadalajara, México

Estados Financieros
Intermedios Consolidados Condensados

Información Financiera
Suplementaria

FIBRA PROLOGIS®

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Tercer Trimestre de 2026

CIUDAD DE MÉXICO (22 de Octubre de 2026) – 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 tercer trimestre de 2026.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- El crecimiento en renta neta efectiva en renovaciones fue de 36.2 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 96.5 y 95.1 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 66.0 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 1.7 por ciento.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") para el trimestre fueron de US$0.1095 comparado con US$0.0530 para el mismo periodo en 2025.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por CBFI fueron de US$0.0574 para el trimestre comparado con US$0.0561 para el mismo periodo en 2025.

RESULTADOS OPERATIVOS SÓLIDOS

"En un mercado que aún se encuentra en proceso de ajuste, la mejora en la demanda de nuestros clientes y la disminución en los inicios de construcción de nuevas propiedades son señales alentadoras", señaló Jorge Girault, director general de FIBRA Prologis. "Nuestra ocupación, superior a la del mercado, refleja la calidad de nuestro portafolio. Además, la diferencia entre las rentas vigentes y las rentas de mercado representa un potencial de crecimiento conforme mejoren las condiciones. Seguimos enfocados en ejecutar con disciplina, mantenernos cerca de nuestros clientes y aprovechar la solidez de la plataforma de Prologis para capitalizar oportunidades y generar valor a largo plazo para nuestros tenedores de certificados".

Portafolio Operativo	3T26	3T25
Ocupación al Final del Periodo	96.5%	98.0%
Ocupación Promedio	95.1%	97.9%
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.9 MSF	4.1 MSF
Retención de Clientes	66.0%	81.7%
Cambio en la Renta Neta Efectiva	36.2%	47.2%
NOI en Efectivo sobre Mismas Propiedades	1.7%	14.8%
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	2.6%	15.2%

POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2026, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis fue de 24.2 por ciento y la liquidez fue de US$1.2 mil millones, que incluían US$1,000 millones de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y US$167 millones de efectivo disponible no restringido.

(US$ En millones, excepto los montos por CBFI) *FX: $18.5 pesos por cada US$1.00*	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFI	US$0.2400	US$0.2500	Excluye el impacto de la comisión por incentivo
Distribución por CBFI del año completo 2026	US$0.1700	US$0.1700	
Ocupación al final del año	96.5%	97.5%	
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	7.0%	8.0%	Basado en dólares estadounidenses
Capex anual como porcentaje de NOI	10.0%	12.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US$65	US$70	
Adquisición de edificios	US$100	US$100	

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.

Detalles de la llamada:

- Jueves 22 de octubre de 2026, 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 +1 833 461 5787 e ingresando la contraseña 370678467.

Del 22 de octubre al 29 de octubre estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 833 309 1852 desde los Estados Unidos y Canadá, e ingresando el código de conferencia 370678467. De igual forma, se publicará la repetición del webcast en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis en "Visión General".

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 septiembre de 2026, el portafolio de la compañía comprendía 515 propiedades de inversión, sumando 87.3 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 352 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 66.6 millones de pies cuadrados (6.2 millones de metros cuadrados)

de Área Bruta Rentable ("ABR") y 163 edificios con 20.7 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 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, (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.

Los CBFIs de FIBRA Prologis que pudieran ser ofrecidos en la oferta pública de adquisición no han sido registrados bajo la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933), según ha sido modificada, ni de las leyes de valores de cualquier otra jurisdicción distinta a la mexicana, y no pueden ofrecerse ni venderse en los Estados Unidos de América (o a una persona estadounidense) o en cualquier otra jurisdicción sin estar registrados o en virtud de una exención aplicable a los requisitos de inscripción previstos en cualquier ley de valores aplicable.

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

FIBRA PROLOGIS®

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 septiembre de 2026, al 31 de diciembre de 2025 y al 1 de enero de 2025 y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025

Tabla de contenido

Página

2 Reporte de ingresos del tercer trimestre de 2026

3 Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2026

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

10 Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

11 Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

12 Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable

13 Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

14 Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Reporte de ingresos del tercer trimestre de 2026

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 tercer trimestre de 2026

Carta de Jorge Girault, Director General, FIBRA Prologis

Estimados tenedores:

FIBRA Prologis registró un sólido desempeño en el tercer trimestre mientras el mercado continuó ajustándose, lo que destaca la calidad de nuestro portafolio y la fortaleza de nuestra plataforma operativa. FIBRA Prologis cerró el trimestre con una ocupación de 96.5%, más de 360 puntos base por encima del mercado. Este desempeño superior al mercado refleja las ventajas competitivas de nuestra plataforma: activos de alta calidad, conocimiento de los mercados locales, alcance global de Prologis y relaciones cercanas con nuestros clientes.

Entre los principales resultados operativos y financieros del tercer trimestre destacan:

• **Volumen de arrendamiento:** 2.9 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio de arrendamiento de 65 meses
• **Renovaciones:** 64% de la actividad de arrendamiento
• **Crecimiento en rentas:** crecimiento en la renta neta efectiva de 36.2% en renovaciones
• **Balance general:** nivel de endeudamiento de 24.2%, con 71% de la deuda a tasa fija
• **Liquidez:** US$1.2 mil millones en efectivo y crédito disponible

Perspectivas del mercado

Las condiciones del mercado continúan en transición, aunque el panorama está mejorando. La demanda de los clientes se está fortaleciendo a medida que la disminución en el inicio construcción de nuevas propiedades ayuden a equilibrar el mercado, permitiendo que se absorban los espacios entregados recientemente.

Nuestra ocupación superior al mercado refleja la calidad de nuestro portafolio, mientras que el potencial de incremento de 25% en las rentas de los contratos vigentes ofrece una oportunidad relevante de crecimiento conforme mejoren las condiciones de mercado.
Mantenemos el enfoque en una ejecución disciplinada y una relación cercana a nuestros clientes, recurriendo de la experiencia global de Prologis, el conocimiento de los mercados locales y nuestra plataforma operativa para capturar oportunidades durante este periodo de ajuste. Junto con una gestión disciplinada del balance general, estas capacidades nos permiten sostener un sólido desempeño operativo y generar valor a largo plazo para nuestros tenedores de certificados.

Atentamente,

Jorge Girault
Director general
FIBRA Prologis

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder 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 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. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3).

DECLARACIÓN

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

90-1019970

De acuerdo con el Reglamento del Tesoro de EE. UU. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3). FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria ("FIBRA Prologis") no estuvo involucrada en negocio o transacción alguna dentro de los Estados Unidos de America durante el año fiscal 2026 de la sociedad hasta el 21 de octubre de 2026.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios se prepararon de conformidad con la NIC 34, "Información financiera intermedia". Por lo tanto, no incluyen toda la información requerida en un informe anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de contabilidad (NIIF).

Esta sección deberá ser analizada junto con los estados financieros intermedios 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 septiembre de 2026, el portafolio de la compañía comprendía 515 propiedades de inversión, sumando 87.3 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Este portafolio incluye 352 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados principales industriales en México, que representan 66.6 millones de pies cuadrados (6.2 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable ("ABR"). Y también incluye 163 edificios en otros mercados, con 20.7 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos. En las propiedades que están en nuestros seis mercados estratégicos, fueron arrendadas a 339 clientes en diferentes industrias, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 64.4 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 35.6 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales que incluyen a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara son altamente industrializados y orientados al consumo. Ubicados cerca de las principales autopistas, aeropuertos y hubs ferroviarios y en áreas densamente pobladas, estas propiedades están bien posicionadas para beneficiarse del crecimiento de la clase media. Los Mercados Regionales que incluyen a Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez son son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial. Estos mercados se benefician de la proximidad a una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de la frontera de los Estados Unidos.

Los siguientes resultados operativos son consistentes en como la administración evalúa el desempeño de este portafolio.

La información financiera del tercer trimestre incluye los resultados del 1 de julio de 2026 al 30 de septiembre de 2026. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2026, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

Portafolio Operativo	3T 2026	3T 2025
Ocupación al final del periodo	96.5%	98.0%
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.9 MSF	4.1 MSF
Retención de Clientes	66.0%	81.7%
Cambio en la Renta Neta Efectiva	36.2%	47.2%
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	1.7%	14.8%

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. Los resultados del portafolio de se reporta en dólares estadounidenses y refleja el efecto de variaciones interanuales del peso mexicano.

Análisis del Mercado

Las nuevas operaciones de arrendamiento en el mercado sumaron aproximadamente 9 millones de pies cuadrados. Al incluir las entregas de proyectos hechos a la medida en la Ciudad de México y la absorción neta llegó cerca de 12 millones de pies cuadrados, más del doble del nivel registrado durante el primer semestre del año.

Las entregas de nuevos espacios se mantuvieron elevadas, en casi 13 millones de pies cuadrados, equivalentes a aproximadamente el 60 por ciento de la superficie en construcción, frente a un promedio histórico de aproximadamente 34 por ciento. La tasa de vacancia del mercado aumentó 10 puntos base, a 7.1 por ciento, y podría mantenerse elevada en el corto plazo mientras el mercado absorbe los espacios entregados recientemente y concreta las desocupaciones pendientes.

Durante el trimestre, las rentas de mercado en nuestros mercados disminuyeron 1.7 por ciento.

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 2.9 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 44.4 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. FIBRA Prologis obtiene una ventaja competitiva gracias al acceso exclusivo al portafolio de proyectos de Prologis, lo que le brinda oportunidades para adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

FIBRA Prologis podrá realizar adquisiciones a terceros cuando existan propiedades adecuadas disponibles que cumplan con sus 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. Todas las adquisiciones 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 US$167 millones al 30 de septiembre de 2026, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y

- Capacidad de endeudamiento de US$1,000 millones bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2026, contábamos con US$2.5 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 4.9 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 6.1 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 septiembre de 2026 es 25.2 por ciento y 1.6 veces, respectivamente.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

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 septiembre de 2026 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 septiembre de 2026;
- El estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por el período de tres y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026;
- El estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026;
- El estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026.; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Alcance de la revisión

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

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

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 septiembre de 2026, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, '*Información Financiera Intermedia*'.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C.

Alejandro Ruiz

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 19 de octubre de 2026

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

en miles de dólares estadounidenses	Nota	Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025* (Reexpresado)	Al 1 de enero de 2025* (Reexpresado)
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	$ 167,376	$ 114,353	$ 111,323
Cuentas por cobrar		13,493	39,171	24,389
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		23,821	36,836	53,912
Pagos anticipados		8,693	3,201	1,265
Opciones de tipo de cambio		458	211	1,506
Activos disponibles para la venta	5	-	19,050	-
		213,841	**212,822**	**192,395**
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	5 & 12	8,155,797	7,819,259	7,605,087
Otras propiedades de inversión	5 & 12	1,496,502	1,520,538	1,417,145
Inversiones a través del método de participación		180,492	191,234	176,678
Opciones de tipo de cambio		2,386	2,807	7,236
Otros activos		3,092	1,183	1,557
		9,838,269	**9,535,021**	**9,207,703**
Total activo		**$ 10,052,110**	**$ 9,747,843**	**$ 9,400,098**
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		$ 24,563	$ 30,485	$ 41,589
Rentas diferidas		1,647	3,042	3,644
Partes relacionadas	6	1,596	1,894	865
Porción circulante de la deuda	7	205,273	468,361	537,544
		233,079	**503,782**	**583,642**
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	7	2,329,226	1,978,805	1,725,830
Depósitos en garantía		55,678	51,922	47,811
		2,384,904	**2,030,727**	**1,773,641**
Total pasivo		**2,617,983**	**2,534,509**	**2,357,283**
Capital contable:				
Capital de los tenedores de CBFIs	8	4,081,613	3,844,393	3,763,846
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		3,350,538	3,364,578	3,060,915
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis		**7,432,151**	**7,208,971**	**6,824,761**
Intereses minoritarios		1,976	4,363	218,054
Total de capital contable		**7,434,127**	**7,213,334**	**7,042,815**
Total de pasivo y capital contable		**$ 10,052,110**	**$ 9,747,843**	**$ 9,400,098**

*Los estados financieros consolidados comparativos fueron reexpresados debido al cambio de moneda de presentación. Véase nota 2.

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

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

en miles de dólares estadounidenses, excepto los importes por CBFI	Nota	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025* (Reexpresado)	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025* (Reexpresado)
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos	12	$ 159,586	$ 148,723	$ 474,712	$ 435,571
Recuperación de gastos por arrendamientos	12	14,715	10,422	46,163	36,997
Otros ingresos por arrendamientos	12	2,129	2,654	10,778	7,073
		176,430	**161,799**	**531,653**	**479,641**
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento	12	(11,666)	(9,726)	(33,025)	(26,815)
Servicios públicos	12	(1,587)	(1,127)	(3,878)	(2,394)
Comisión por administración de propiedad	6 & 12	(5,393)	(4,374)	(15,759)	(12,932)
Impuesto predial	12	(4,331)	(2,799)	(12,972)	(10,597)
Gastos de operación no recuperables	12	(8,120)	(2,242)	(11,541)	(5,436)
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	5 & 12	89,195	(5,760)	175,197	112,807
Comisión por administración de activos	6	(14,899)	(14,337)	(43,906)	(42,201)
Comisión por incentivos	6 & 8	-	-	(115,520)	-
Honorarios profesionales		(3,334)	(2,289)	(8,270)	(6,389)
Ingreso por intereses		1,225	950	2,570	2,414
Costos financieros	9	(32,328)	(30,083)	(122,534)	(86,140)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio		698	(785)	(63)	(5,862)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio		(563)	(500)	(1,567)	(1,376)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(1,668)	(2,690)	601	(2,256)
Otros gastos generales y administrativos, netos		(681)	(1,477)	(10,836)	(198)
Participación en las utilidades (pérdidas) de las inversiones a través del método de participación		1,595	1,171	(17,414)	1,616
		8,143	**(76,068)**	**(218,917)**	**(85,759)**
Utilidad del período		**$ 184,573**	**$ 85,731**	**$ 312,736**	**$ 393,882**
Otra (pérdida) utilidad integral:					
Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:					
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		(23)	12	(280)	36
Otra (pérdida) utilidad integral		**(23)**	**12**	**(280)**	**36**
Utilidad integral total del período		**$ 184,550**	**$ 85,743**	**$ 312,456**	**$ 393,918**
Utilidad del período atribuible a:					
Los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis		184,865	85,138	312,955	386,951
Intereses minoritarios		(292)	593	(219)	6,931
		$ 184,573	**$ 85,731**	**$ 312,736**	**$ 393,882**
Utilidad integral total del período atribuible a:					
Los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis		184,842	85,150	312,675	386,987
Intereses minoritarios		(292)	593	(219)	6,931
Utilidad integral total del período		**$ 184,550**	**$ 85,743**	**$ 312,456**	**$ 393,918**
Utilidad por CBFI	10	**$ 0.11**	**$ 0.05**	**$ 0.19**	**$ 0.24**

*Los estados financieros consolidados comparativos fueron reexpresados debido al cambio de moneda de presentación. Véase nota 2.

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025								
en miles de dólares estadounidenses	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 2025* (Reexpresado)		1,605,627,494	$ 3,763,846	$ (10,839)	$ 3,071,754	$ 6,824,761	$ 218,054	$ 7,042,815
Reembolso de capital	8	-	(56,454)	-	-	(56,454)	-	(56,454)
Dividendos		-	-	-	(120,044)	(120,044)	-	(120,044)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control		-	-	-	-	-	(24,254)	(24,254)
Utilidad integral total del período (Reexpresado):								
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	36	-	36	-	36
Utilidad del período		-	-	-	386,951	386,951	6,931	393,882
Utilidad integral total del período		-	-	36	386,951	386,987	6,931	393,918
Saldos al 30 de septiembre de 2025* (Reexpresado)		1,605,627,494	$ 3,707,392	$ (10,803)	$ 3,338,661	$ 7,035,250	$ 200,731	$ 7,235,981
Saldos al 1 de enero de 2026 (Reexpresado)		1,640,854,396	$ 3,844,393	$ 1,089	$ 3,363,489	$ 7,208,971	$ 4,363	$ 7,213,334
Dividendos	8	27,349,914	121,700	-	(326,532)	(204,832)	(657)	(205,489)
CBFIs por emitir relacionado por la comisión de incentivos	8	-	115,520	-	-	115,520	-	115,520
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control		-	-	-	(183)	(183)	(1,511)	(1,694)
Utilidad integral total del período:								
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	(280)	-	(280)	-	(280)
Utilidad del período		-	-	-	312,955	312,955	(219)	312,736
Utilidad integral total del período		-	-	(280)	312,955	312,675	(219)	312,456
Saldos al 30 de septiembre de 2026		1,668,204,310	$ 4,081,613	$ 809	$ 3,349,729	$ 7,432,151	$ 1,976	$ 7,434,127

*Los estados financieros consolidados comparativos fueron reexpresados debido al cambio de moneda de presentación. Véase nota 2.

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

Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

En miles de dólares estadounidenses	Nota	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	2025* (Reexpresado)
Actividades de operación:			
Utilidad del período		$ 312,736	$ 393,882
Ajustes por:			
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	5 & 12	(175,197)	(112,807)
Reserva para cuentas incobrables		6,320	1,831
Costos financieros	9	122,534	86,140
Ingresos por intereses		(2,570)	(2,414)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio		1,567	1,376
Pérdida cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio		63	5,862
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		(11,613)	(11,056)
Cuenta por cobrar de seguros		-	(7,862)
Comisión por incentivos		115,520	-
Participación en las pérdidas (ganancias) de las inversiones a través del método de participación		17,414	(1,616)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		19,358	(6,359)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		13,015	18,026
Pagos anticipados		(5,492)	(7,601)
Otros activos		(1,909)	416
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		(5,922)	(13,044)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(298)	286
Depósitos en garantía		3,756	2,333
Rentas diferidas		(1,395)	(623)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación		**407,887**	**346,770**
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	5	(94,454)	-
Ingresos por la enajenación de propiedades de inversión y activos disponibles para la venta	5	36,440	8,650
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	5	(48,038)	(31,943)
Intereses cobrados		2,570	2,414
Distribuciones de capital de negocios en conjunto		599	-
Contribuciones de capital en negocios en conjunto		(7,271)	(11,900)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		**(110,154)**	**(32,779)**
Actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos	7	1,470,000	989,500
Pago de préstamos	7	(1,388,662)	(1,023,861)
Intereses pagados	7	(116,539)	(87,280)
Entradas de efectivo por derivados		249	-
Dividendos pagados	8	(205,489)	(120,044)
Reembolso de capital	8	-	(56,454)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control		(1,694)	(24,254)
Adquisición de opciones de tipo de cambio		(1,987)	(1,849)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		**(244,122)**	**(324,242)**
Incremento (decremento) en efectivo y equivalentes de efectivo, neto		**53,611**	**(10,251)**
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo		(588)	17,670
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		114,353	111,323
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	**$ 167,376**	**$ 118,742**
Transacciones que no requirieron recursos:			
Dividendos en CBFIs	8	$ 121,700	$ -
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs por emitir relacionado con la comisión por incentivos.	8	115,520	
Total de transacciones que no requirieron recursos		**$ 237,220**	**$ -**

*Los estados financieros consolidados comparativos fueron reexpresados debido al cambio de moneda de presentación. Véase nota 2.

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2026, 31 de diciembre de 2025 y 1 de enero de 2025, y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025. En miles de dólares estadounidenses a menos que se especifique lo contrario y excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFIs”).

1. Resumen de la entidad informante

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

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

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

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

De acuerdo con la Ley de Instituciones Crediticias de México, un fideicomiso debe establecer 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”). Entre otras responsabilidades, el Comité Técnico: (i) supervisa el cumplimiento de los lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría, y revisa y aprueba la auditoría y obligaciones de reporte de FIBRAPL y sus subsidiarias (en conjunto,“FIBRAPL”), (ii) toma ciertas decisiones de gobierno corporativo, incluyendo aquellas relacionadas con posibles conflictos que involucren a administradores o sus afiliadas, y (iii) monitorea la implementación de controles internos y procedimientos diseñados para asegurar que cada contratación de endeudamiento por FIBRAPL cumple con las reglas y regulaciones aplicables de la Bolsa Mexicana de Valores. El Comité Técnico actualmente está integrado por once miembros, la mayoría de los cuales son independientes.

2. Bases de presentación contable

Cambio en la moneda de presentación

Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el Fideicomiso cambió su moneda de presentación de pesos mexicanos a dólares estadounidenses.

Esta decisión se tomó considerando que: (a) las normas contables permiten seleccionar una moneda de presentación con base en la moneda utilizada por la administración para controlar y monitorear la posición financiera consolidada y el desempeño de FIBRAPL, (b) el cambio proporciona una representación más clara y fiel del entorno económico subyacente de FIBRAPL, (c) el dólar estadounidense es la moneda principal en la que FIBRAPL genera ingresos e incurre en obligaciones de financiamiento y (d) presentar los estados financieros consolidados en dólares estadounidenses mejorará la transparencia para los inversionistas al reflejar de manera adecuada las cifras de información financiera de FIBRAPL en su principal moneda operativa. Este cambio también alinea la información financiera con la moneda que mejor refleja los flujos de efectivo y el desempeño financiero del Fideicomiso.

La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense. Antes del cambio en la moneda de presentación, los estados financieros consolidados se convertían de su moneda funcional en dólares estadounidenses a pesos mexicanos para fines de presentación, de conformidad con la NIC 21.

Tras el cambio, los estados financieros consolidados se presentan en la moneda funcional de FIBRAPL. En consecuencia, los ajustes por conversión previamente reconocidos en otros resultados integrales ya no surgirán en períodos futuros y no se incluyen en la información comparativa reexpresada.

La información comparativa ha sido reexpresada para reflejar los estados financieros consolidados como si siempre se hubiera presentado en dólares estadounidenses.

El cambio en la moneda de presentación no afecta la posición financiera subyacente, los resultados de operación ni los flujos de efectivo de FIBRAPL.

Se ha presentado un tercer estado de situación financiera consolidado al 1 de enero de 2025, ya que el cambio tiene un efecto material en la presentación de los saldos iniciales.

Las tablas siguientes revelan información comparativa que refleja el cambio en la moneda de presentación de pesos mexicanos a dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2025 y al 1 de enero de 2025, para los estados de situación financiera consolidados; y al 30 de septiembre de 2025, para los estados de resultado integral consolidados y el estado de flujos de efectivo consolidado.

Estado consolidado de situación financiera

en miles	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2025	Al 1 de enero de 2025	Al 1 de enero de 2025
	MXN	USD	MXN	USD
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,052,962	$ 114,353	$ 2,283,274	$ 111,323
Cuentas por cobrar	683,915	39,171	500,218	24,389
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	661,302	36,836	1,105,754	53,912
Pagos anticipados	58,125	3,201	25,945	1,265
Opciones de tipo de cambio	3,791	211	30,889	1,506
Activos disponibles para la venta	342,001	19,050	-	-
	3,802,096	**212,822**	**3,946,080**	**192,395**
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	140,377,540	7,819,259	155,982,612	7,605,087
Otras propiedades de inversión	27,317,251	1,520,538	29,066,073	1,417,145
Inversiones a través del método de participación	3,433,186	191,234	3,623,727	176,678
Opciones de tipo de cambio	50,394	2,807	148,415	7,236
Otros activos	21,244	1,183	31,932	1,557
	171,199,615	**9,535,021**	**188,852,759**	**9,207,703**
Total activo	**$ 175,001,711**	**$ 9,747,843**	**$ 192,798,839**	**$ 9,400,098**
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	$ 547,313	$ 30,485	$ 852,997	$ 41,589
Rentas diferidas	54,604	3,042	74,738	3,644
Partes relacionadas	33,995	1,894	17,746	865
Porción circulante de la deuda	8,408,390	468,361	11,025,184	537,544
	9,044,302	**503,782**	**11,970,665**	**583,642**
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	35,525,101	1,978,805	35,397,332	1,725,830
Depósitos en garantía	932,145	51,922	980,619	47,811
	36,457,246	**2,030,727**	**36,377,951**	**1,773,641**
Total pasivo	**45,501,548**	**2,534,509**	**48,348,616**	**2,357,283**
Capital contable:				
Capital de los tenedores de CBFIs	68,508,671	3,844,393	67,172,474	3,763,846
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	60,913,163	3,364,578	72,803,187	3,060,915
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	**129,421,834**	**7,208,971**	**139,975,661**	**6,824,761**
Intereses minoritarios	78,329	4,363	4,474,562	218,054
Total de capital contable	**129,500,163**	**7,213,334**	**144,450,223**	**7,042,815**
Total de pasivo y capital contable	**$ 175,001,711**	**$ 9,747,843**	**$ 192,798,839**	**$ 9,400,098**

Estado consolidado de resultados integrales

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre 2025 MXN	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre 2025 USD	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 2025 MXN	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 2025 USD
Ingresos:				
Ingresos por arrendamientos	$ 2,782,419	$ 148,723	$ 8,545,773	$ 435,571
Recuperación de gastos por arrendamientos	193,729	10,422	726,508	36,997
Otros ingresos por arrendamientos	49,828	2,654	138,966	7,073
	3,025,976	**161,799**	**9,411,247**	**479,641**
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:				
Operación y mantenimiento	(182,287)	(9,726)	(521,772)	(26,815)
Servicios públicos	(21,529)	(1,127)	(46,645)	(2,394)
Comisión por administración de propiedad	(81,135)	(4,374)	(249,768)	(12,932)
Impuesto predial	(67,262)	(2,799)	(219,534)	(10,597)
Gastos de operación no recuperables	(38,118)	(2,242)	(99,754)	(5,436)
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(122,246)	(5,760)	2,240,571	112,807
Comisión por administración de activos	(268,128)	(14,337)	(824,060)	(42,201)
Honorarios profesionales	(43,041)	(2,289)	(125,152)	(6,389)
Ingreso por intereses	17,725	950	46,580	2,414
Costos financieros	(544,471)	(30,083)	(1,661,444)	(86,140)
Pérdida cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio	(14,402)	(785)	(112,022)	(5,862)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(9,175)	(500)	(26,735)	(1,376)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(23,215)	(2,690)	49,611	(2,256)
Otros gastos generales y administrativos, netos	(28,215)	(1,477)	(4,754)	(198)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación	21,451	1,171	30,153	1,616
	(1,404,048)	**(76,068)**	**(1,524,725)**	**(85,759)**
Utilidad del período	**$ 1,621,928**	**$ 85,731**	**$ 7,886,522**	**$ 393,882**
Otra (pérdida) utilidad integral:				
Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(3,301,099)	-	(15,861,960)	-
Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:				
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	223	12	699	36
Otros resultados integrales	**(3,300,876)**	**12**	**(15,861,261)**	**36**
(Pérdida) utilidad integral total del período	**$ (1,678,948)**	**$ 85,743**	**$ (7,974,739)**	**$ 393,918**
Utilidad del período atribuible a:				
Los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	1,610,007	85,138	7,746,123	386,951
Intereses minoritarios	11,921	593	140,399	6,931
	$ 1,621,928	**$ 85,731**	**$ 7,886,522**	**$ 393,882**
(Pérdida)utilidad integral total del período atribuible a:				
Los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	(1,605,881)	85,150	(7,758,497)	386,987
Intereses minoritarios	(73,067)	593	(216,242)	6,931
(Pérdida) utilidad integral total del período	**$ (1,678,948)**	**$ 85,743**	**$ (7,974,739)**	**$ 393,918**

Estado consolidado de flujos de efectivo

en miles	Por los nueve meses terminados Al 30 de septiembre de 2025 MXN	Al 30 de septiembre de 2025 USD
Actividades de operación:		
Utilidad del período	$ 7,886,522	$ 393,882
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(2,240,571)	(112,807)
Reserva para cuentas incobrables	30,596	1,831
Costos financieros	1,661,444	86,140
Ingresos por intereses	(46,580)	(2,414)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	26,735	1,376
Pérdida cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio	112,022	5,862
Utilidad cambiaria no realizada, neta	(43,768)	-
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(204,630)	(11,056)
Cuenta por cobrar de seguros	(160,428)	(7,862)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	(30,153)	(1,616)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(46,079)	(6,359)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	199,986	18,026
Pagos anticipados	(239,220)	(7,601)
Otros activos	16,993	416
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	(277,683)	(13,044)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	6,514	286
Depósitos en garantía	28,205	2,333
Rentas diferidas	(22,370)	(623)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	**6,657,535**	**346,770**
Actividades de inversión:		
Ingresos por la enajenación de propiedades de inversión	175,243	8,650
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(623,561)	(31,943)
Intereses cobrados	46,580	2,414
Contribuciones de capital en negocios en conjunto	(231,657)	(11,900)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**(633,395)**	**(32,779)**
Actividades de financiamiento:		
Préstamos obtenidos	18,894,154	989,500
Pago de préstamos	(19,577,434)	(1,023,861)
Intereses pagados	(1,696,646)	(87,280)
Dividendos pagados	(2,296,118)	(120,044)
Reembolso de capital	(1,158,003)	(56,454)
Adquisición de intereses minoritarios sin cambio de control	(36,594)	(24,254)
Adquisición de opciones de tipo de cambio	(38,159)	(1,849)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	**(5,908,800)**	**(324,242)**
Decremento en efectivo y equivalentes de efectivo, neto	**115,340**	**(10,251)**
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo	(219,598)	17,670
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2,283,274	111,323
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**$ 2,179,016**	**$ 118,742**

Moneda funcional y moneda de presentación

Después de los cambios mencionados anteriormente, la moneda funcional y la moneda de presentación de FIBRAPL son el dólar estadounidense.

Información financiera intermedia

Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2026, al 31 de diciembre de 2025 y al 1 de enero de 2025 y por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, 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 2025 y por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las NIIF.

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

3. Resumen de políticas contables materiales

Las políticas contables materiales, juicios y estimaciones aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros consolidados auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2025, excepto por el cambio en la moneda de presentación descrita en la nota 2.

Las nuevas normas contables o modificaciones a normas aplicables a partir del 1 de enero de 2026, no tuvieron un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados de FIBRAPL al 30 de septiembre de 2026.

Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios se presentan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de FIBRAPL. Todos los importes se han redondeado a los miles más cercanos, a menos que se especifique lo contrario.

NIIF 18 presentación y revelación en los estados financieros

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

- Las entidades deberán clasificar todos los ingresos y gastos en cinco categorías dentro del estado de resultados: incluyendo las categorías de operación, inversión, financiamiento e impuestos a la utilidad, presentando las operaciones discontinuadas de conformidad con la NIIF 5. También se requerirá un nuevo subtotal de utilidad operativa. La norma no modifica la utilidad o pérdida neta.
- Las medidas de desempeño definidas por la administración ("MPM", por sus siglas en inglés) deberán revelarse en una sola nota a los estados financieros consolidados, incluyendo una conciliación con las medidas definidas conforme a NIIF.
- Se proporciona una guía más detallada sobre la agrupación y desagrupación de la información dentro de los estados financieros consolidados.

Adicionalmente, las entidades que presenten los flujos de efectivo de operación utilizando el método indirecto deberán utilizar la utilidad operativa como punto de partida en el estado de flujos de efectivo.

FIBRAPL se encuentra actualmente evaluando el impacto de la NIIF 18 en sus estados financieros consolidados. Esta evaluación incluye el análisis de la clasificación de partidas clave de ingresos y gastos dentro del estado de resultados, incluyendo los ingresos por arrendamiento, los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y los costos de financiamiento, así como la estructura del estado de flujos de efectivo.

FIBRAPL también está evaluando las implicaciones de los nuevos requerimientos para las medidas de desempeño definidas por la administración, incluyendo métricas como los fondos de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés), así como los requerimientos reforzados para la agregación y desagregación de la información, incluyendo partidas actualmente presentadas como “otros”.

La norma se aplicará de manera retrospectiva.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

en miles	Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Efectivo	$ 144,454	$ 104,888
Equivalentes de efectivo	22,922	9,465
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 167,376	$ 114,353

El efectivo restringido se componía como sigue y se incluye en Otros activos en el estado de situación financiera consolidado condensado:

Al 30 de septiembre de 2026, existía efectivo restringido por $1.9 millones de dólares estadounidenses ($34.6 millones de pesos mexicanos), relacionado con la porción de la contraprestación de la tercera oferta pública de adquisición de CBFIs de TERRAFINA (“TERRA”) que no fueron ofrecidos durante el periodo de aceptación. De acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso, estos fondos están restringidos y solo pueden utilizarse para liquidar la adquisición de los CBFIs restantes de TERRA, los cuales ya no cotizan en bolsa y actualmente son de propiedad privada.

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:

	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
en miles	2026	2025
Saldo inicial	$ 9,339,797	$ 9,022,232
Adquisiciones [1]	94,454	-
Disposiciones [2]	(16,800)	(8,650)
Cuenta por cobrar de seguros [3]	-	7,862
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	48,038	31,943
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	11,613	11,056
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión [4]	175,197	112,807
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	$ 9,652,299	$ 9,177,250
Menos: Otras propiedades de inversión [5]	$ (1,496,502)	$ (1,509,420)
Propiedades de inversión [3]	$ 8,155,797	$ 7,667,830

(1) Las adquisiciones durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 fueron las siguientes:

en millones, excepto por pies cuadrados área arrendable	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de adquisición pagados
Adquisiciones:				
Toluca III Bldg. 5	29 mayo 2026	Ciudad de México	590,016	$ 94.5
Adquisiciones:			590,016	$ 94.5

(2) Las disposiciones durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fueron las siguientes:

en millones, excepto por pies cuadrados área arrendable	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Precio de venta
Disposiciones:				
Santa Maria edificio 4	2 junio 2026	Otros mercados	112,603	$ 9.9
Santa Maria edificio 6	2 junio 2026	Otros mercados	81,845	6.9
Disposiciones:			194,448	$ 16.8

en millones, excepto por pies cuadrados área arrendable	Fecha	Mercado	Pies cuadrados área arrendable	Precio de venta
Disposiciones:				
Querétaro Industrial Center 11	11 marzo 2025	Otros mercados	53,563	$ 4.9
San Luis Potosí 5	24 marzo 2025	Otros mercados	74,357	3.8
Disposiciones:			127,920	$ 8.7

(3) Incluye una cuenta por cobrar de seguros reconocida en febrero de 2025, derivada del incendio en una propiedad.

(4) Incluye una reducción de $10.0 millones en el valor de una propiedad de inversión dañada por un incendio, de acuerdo a las valuaciones realizadas durante 2025.

(5) Incluye la adquisición de activos inmobiliarios no estratégicos en los que FIBRAPL no tiene intención de operar a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2025, dos propiedades localizadas en Ciudad Juárez fueron clasificadas como activos disponibles para la venta con un área arrendable de 0.4 millones de pies cuadrados y un valor razonable de $19.1 millones. El 15 de diciembre de 2025, FIBRAPL recibió un anticipo de $0.2 millones por la compra de estas propiedades. El 14 de enero de 2026, FIBRAPL recibió el pago remanente por la venta de las dos propiedades localizadas en Ciudad Juárez por un monto total de $19.6 millones.

FIBRAPL 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 septiembre de 2026	Al 30 de septiembre de 2025
Tasa de ocupación (solo portafolio operativo)	96.5%	98.0%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.32%	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.23%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.49%	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.43%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

6. Información de las partes relacionadas

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas fueron como sigue:

en miles		Al 30 de septiembre de 2026		Al 31 de diciembre de 2025
Comisión por administración de propiedades	$	1,596	$	1,894
Cuentas por pagar a partes relacionadas	$	1,596	$	1,894

Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas fueron como sigue:

		Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de			Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
en miles		2026	2025		2026	2025
Comisión por administración de activos	$	14,899	$ 14,337	$	43,906	$ 42,201
Honorarios por administración de propiedades	$	5,393	$ 4,374	$	15,657	$ 12,932
Comisiones por arrendamiento	$	1,499	$ 350	$	3,580	$ 1,584
Comisión por desarrollo	$	348	$ 187	$	2,262	$ 510
Cuota por mantenimiento	$	239	$ 92	$	601	$ 450
Cuota por incentivo (ver nota 8)	$	-	$ -	$	115,520	$ -

Inversiones contabilizadas a través del método de participación

El Fideicomiso mantiene participaciones, en ciertos negocios en conjunto que se consideran partes relacionadas. Estas entidades se contabilizan utilizando el método de participación. Las operaciones con estos negocios en conjunto se llevan a cabo en el curso normal de los negocios y en condiciones equivalentes a las que prevalecen en transacciones realizadas entre partes independientes.

7. Deuda

En la siguiente tabla se resume la deuda:

		Al 30 de septiembre de 2026			Al 31 de diciembre de 2025		
		Promedio ponderado		Monto	Promedio ponderado		Monto
en miles de dólares	Tipo de tasa de interés	Años [1]	Tasa	En circulación	Años [1]	Tasa	En circulación
Notas senior	Fijo	7.9	4.82%	$ 1,745,000	6.2	4.85%	$ 1,745,000
Préstamo a largo plazo	Variable	2.3	5.08%	725,000	0.7	6.49%	375,000
Pagarés	Variable	-	-	-	2.0	5.45%	267,000
Total deuda no garantizada		**6.2**	**4.90%**	**2,470,000**	**5.0**	**5.18%**	**2,387,000**
Total deuda garantizada	**Fijo**	**0.2**	**5.17%**	**60,926**	**0.9**	**3.89%**	**62,588**
Total		**6.1**	**4.90%**	**2,530,926**	**4.8**	**5.14%**	**2,449,588**
Intereses por pagar de la deuda				24,003			22,729
Prima (descuento), neta				(5,703)			(8,667)
Costo de financiamiento diferido				(14,727)			(16,484)
			Total de deuda	**2,534,499**			**2,447,166**
Menos: Porción circulante de la deuda				(205,273)			(468,361)
Deuda a largo plazo				**$ 2,329,226**			**$ 1,978,805**

[1] *Para información adicional sobre los vencimientos, consultar los estados financieros anuales*

El movimiento en los saldos de la deuda durante el periodo de reporte fue el siguiente

en miles	Tipo	Tasa de interés a la fecha de emisión	Vencimiento	Monto
Balance al 1 de enero de 2026				**$2,449,588**
Nuevas emisiones				
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Línea de crédito	1 mes SOFR (3.91%) + 145 bps	Septiembre 2026	100,000
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Pagaré	1 mes SOFR (3.91%) + 115 bps	Mayo 2026	100,000
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Pagaré	1 mes SOFR (3.91%) + 125 bps	Mayo 2026	100,000
Notas senior 2038	Senior	5.63%	Enero 2038	500,000
Citibank N. A.	Línea de crédito	1 mes SOFR (3.91%) + 125 bps	Mayo 2028	70,000
JPMorgan Chase Bank, N.A.	Préstamo a largo plazo	1 mes SOFR (3.91%) + 125 bps	Mayo 2028	600,000
Total nuevas emisiones				**1,470,000**
Pagos anticipados				
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Línea de crédito	1 mes SOFR (3.91%) + 145 bps	Septiembre 2026	(100,000)
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Pagaré	1 mes SOFR (3.91%) + 115 bps	Mayo 2026	(100,000)
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Pagaré	1 mes SOFR (3.91%) + 125 bps	Mayo 2026	(100,000)
Metropolitan Life Insurance Company	Deuda hipotecaria garantizada	5.17%	Diciembre 2026	(1,662)
Notas senior 2029	Senior	4.96%	Julio 2029	(500,000)
Citibank N. A.	Línea de crédito	1 mes SOFR (3.91%) + 125 bps	Mayo 2028	(70,000)
Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Préstamo a largo plazo	3 meses SOFR (4.08%) + 140 bps	Septiembre 2026	(250,000)
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México	Pagaré	1 mes SOFR (3.91%) + 130 bps	Diciembre 2027	(267,000)
Total pagos anticipados				**(1,388,662)**
Balance al 30 de septiembre de 2026				**2,530,926**

Los pagos de principal programados de deuda de FIBRAPL para el resto de 2026 y para cada año hasta el

periodo que finaliza el 31 de diciembre de 2031, y posteriormente, eran los siguientes al 30 de septiembre de 2026.

en miles				No garantizada	Garantizada	
Vencimiento	Notas senior	Líneas de crédito	Préstamos a largo plazo	Pagarés	Deuda Hipotecaria	Total
2026	-	-	-	-	60,926	60,926
2027	-	-	125,000	-	-	125,000
2028	125,000	-	600,000	-	-	725,000
2029	100,000	-	-	-	-	100,000
2030	125,000	-	-	-	-	125,000
2031	150,000	-	-	-	-	150,000
Posteriormente	1,245,000	-	-	-	-	1,245,000
Total	**1,745,000**	**-**	**725,000**	**-**	**60,926**	**2,530,926**

Naturaleza de la deuda

La deuda de FIBRAPL se compone de notas senior, préstamos a plazo, líneas de crédito revolventes, pagarés de corto plazo y deuda hipotecaria garantizada. Toda la deuda es no garantizada, salvo que se indique lo contrario.

Deuda hipotecaria garantizada

La deuda hipotecaria garantizada corresponde a financiamientos a nivel de propiedad. Este crédito está garantizado mediante un fideicomiso de garantía respaldado por 14 propiedades de inversión con un valor de $179.9 millones al 30 de septiembre de 2026 ($178.4 millones al 31 de diciembre de 2025). Estas propiedades se ubican en los mercados de Guadalajara y Tijuana y, en caso de incumplimiento o falta de pago, el acreedor tiene derecho sobre los ingresos operativos de las propiedades, menos los gastos de operación relacionados. Los ingresos operativos menos los gastos de operación relacionados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026 fue de $9.3 millones ($8.7 millones al 30 de septiembre de 2025).

Notas senior

Las notas senior constituyen obligaciones no garantizadas de FIBRAPL y tienen el mismo rango (pari passu) que el resto de la deuda no garantizada y no subordinada, existente y futura.

El 15 de enero de 2026, FIBRAPL amortizó $464.3 millones correspondientes a las Notas Senior 2029. El 11 de febrero de 2026, FIBRAPL liquidó en su totalidad el saldo remanente de $59.2 millones de dichas notas. Estas transacciones generaron una pérdida por extinción anticipada de deuda por $23.7 millones.

Líneas de crédito y préstamos a plazo

FIBRAPL mantiene líneas de crédito revolventes comprometidas y préstamos a plazo con diversas instituciones financieras.

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRAPL cuenta con una línea de crédito disponible con Citibank, N.A., por $500.0 millones, la cual incluye una opción para incrementar el monto comprometido hasta $1,000.0 millones, sujeto a la aprobación del prestamista. La línea de crédito vence el 29 de mayo de 2028, con la opción de realizar dos extensiones de un año cada una, a discreción del acreditado y sujetas al pago de una comisión por extensión.

El 31 de marzo de 2026, FIBRAPL concluyó el contrato de crédito y todos los compromisos asociados a la línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por $100.0 millones con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México. Al mismo tiempo, todos los saldos dispuestos bajo dicha línea fueron liquidados en su totalidad.

El 4 de mayo de 2026, FIBRAPL celebró un contrato de préstamo a plazo por $600.0 millones con JPMorgan Chase Bank, N.A., en calidad de agente administrativo de un sindicato de tres bancos. El préstamo tiene un vencimiento inicial de un año, con dos opciones de prórroga de un año a discreción del prestatario. Los fondos se destinaron para liquidar el pagaré por $267.0 millones con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, el préstamo a plazo de $250.0 millones con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, lo que generó una pérdida por liquidación anticipada de la deuda de $0.8 millones, y la línea de crédito de $60.0 millones con Citibank, N.A.

Pagarés

Los pagarés representan financiamientos de corto plazo con instituciones financieras. Estos instrumentos se utilizan típicamente para la gestión de liquidez de corto plazo.

Perfil de tasas de interés

El portafolio de deuda de FIBRAPL incluye instrumentos a tasa fija y a tasa variable:

- La deuda a tasa fija consiste principalmente en notas senior.
- La deuda a tasa variable incluye préstamos a plazo, líneas de crédito y pagarés, los cuales están indexados a SOFR más márgenes aplicables.

FIBRAPL monitorea su exposición al riesgo de tasa de interés, particularmente en lo que respecta a la deuda a tasa variable.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL mantiene saldos de deuda a tasa variable por $725.0 millones y $642.0 millones, respectivamente, los cuales pueden incrementar o disminuir el gasto por intereses anual.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, una variación de +/- 0.5% en las tasas de interés aplicables a la porción de la deuda a tasa variable incrementaría o disminuiría, respectivamente, el gasto anual por intereses, como se muestra a continuación:

en miles			Efecto de utilidad o pérdida
Variación %		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
0.5% incremento	$	3,625	$ 3,210
0.5% disminución	$	(3,625)	$ (3,210)

Liquidez y perfil de vencimientos

FIBRAPL administra el riesgo de liquidez mediante el mantenimiento de líneas de crédito comprometidas suficientes y el monitoreo de los flujos de efectivo proyectados.

Una parte significativa de la deuda de FIBRAPL tiene vencimientos a más de un año, principalmente relacionada con notas senior. Los vencimientos de corto plazo corresponden principalmente a préstamos a plazo y pagarés.

Covenants

Los contratos de deuda de FIBRAPL incluyen covenants financieros estándar, que contemplan, entre otros, límites de apalancamiento y cobertura del servicio de la deuda.

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRAPL se encontraba en cumplimiento con todas sus obligaciones financieras contractuales.

8. Capital

Reembolso de capital

El reembolso de capital de FIBRAPL fue el siguiente:

en millones, excepto por CBFI

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025	
Fecha de aprobación	Fecha de pago del reembolso de capital	En efectivo	Monto por CBFI
24 de enero de 2025	7 de febrero de 2025	$ 56.5	0.0352
Total de Reembolso de capital		$ 56.5	

Dividendos

FIBRAPL distribuyó dividendos de la siguiente manera:

en millones, excepto por CBFI

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026		
Fecha de decreto	Fecha de pago de Dividendos	En efectivo	En CBFIs[1]	Monto por CBFI
3 de febrero de 2026	16 de febrero de 2026	$ 61.5	121.7	$ 0.1117
16 de febrero de 2026	25 de febrero de 2026	73.3	-	0.0439
23 de julio de 2026	4 de agosto de 2026	70.1		0.0420
Total de Dividendos[2][3]		$ 204.9	$ 121.7	

[1] Los costos de emisión relacionados con la distribución en CBFIs fueron de $0.2 millones.

[2] Basado en el monto denominado en pesos mexicanos, convertido a dólares estadounidenses a la fecha de distribución.

[3] Durante los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, TERRA pagó dividendos en efectivo por $0.7 millón a los tenedores de los intereses minoritarios. Durante los mismos periodos de 2025, no se pagaron dividendos en efectivo a los tenedores de los intereses minoritarios.

en millones, excepto por CBFI

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025		
Fecha de decreto	Fecha de pago de Dividendos	En efectivo	En CBFIs	Monto por CBFI
29 de abril de 2025	13 de mayo de 2025	$ 60.2	$ -	$ 0.0375
28 de julio de 2025	12 de agosto de 2025	59.8	-	0.0375
Total de Dividendos		$ 120.0	$ -	

Comisión anual por incentivos

El 4 de junio de 2026, FIBRAPL reconoció un pasivo de $115.5 millones relacionado con la comisión anual por incentivos. En la asamblea ordinaria de tenedores celebrada el 17 de julio de 2026 se aprobó la liquidación de este pasivo mediante la emisión de 25,055,810 CBFIs a Prologis Property México. Al 30 de septiembre de 2026, los CBFIs no han sido emitidos.

Intereses minoritarios

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL mantenía participación en TERRA del 99.90% y 99.82%, respectivamente.

9. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

en miles	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025
Gastos por intereses	$ 31,093	$ 28,446	$ 92,870	$ 82,121
Comisión por no utilización en la línea de crédito	319	387	994	946
Amortización de costo financiero diferido	1,274	808	4,568	1,555
Amortización de (descuentos) prima, neta	(358)	442	(405)	1,326
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo (ver nota 7)	-	-	24,507	192
Costos financieros	$ 32,328	$ 30,083	$ 122,534	$ 86,140

10. Utilidad por CBFI

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

en miles	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL	$ 184,865	$ 85,138	$ 312,955	$ 386,951
Número promedio ponderado de CBFIs	1,688,949	1,605,627	1,670,872	1,605,627
Utilidad básica y diluida por CBFI	$ 0.11	$ 0.05	$ 0.19	$ 0.24

11. Valores razonables de activos y pasivos

FIBRAPL 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 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 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 (i. e. precios) o indirectamente (i. e. derivados de precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

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

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

					Al 30 de septiembre de 2026
	Valor en libros				Valor razonable
en miles	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	$ 8,155,797	$ -	$ -	$ 8,155,797	$ 8,155,797
Otras propiedades de inversión	1,496,502	-	-	1,496,502	1,496,502
Opciones de tipo de cambio	2,844	-	2,844	-	2,844
	$ 9,655,143	**$ -**	**$ 2,844**	**$ 9,652,299**	**$ 9,655,143**
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 167,376	$ -	$ -	$ -	$ -
Cuentas por cobrar	13,493	-	-	-	-
Otros activos	3,092	-	-	-	-
	$ 183,961	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	$ 24,563	$ -	$ -	$ -	$ -
Depósitos en garantía	55,678	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,596	-	-	-	-
Deuda	2,534,499	-	2,353,869	-	2,353,869
	$ 2,616,336	**$ -**	**$ 2,353,869**	**$ -**	**$ 2,353,869**

					Al 31 de diciembre de 2025
	Valor en libros				Valor razonable
en miles	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Activos disponibles para la venta	$ 19,050	$ -	$ -	$ 19,050	$ 19,050
Propiedades de inversión	7,819,259	-	-	7,819,259	7,819,259
Otras propiedades de inversión	1,520,538	-	-	1,520,538	1,520,538
Opciones de tipo de cambio	3,018	-	3,018	-	3,018
	$ 9,361,865	**$ -**	**$ 3,018**	**$ 9,358,847**	**$ 9,361,865**
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 114,353	$ -	$ -	$ -	$ -
Cuentas por cobrar	39,171	-	-	-	-
Otros activos	1,183	-	-	-	-
	$ 154,707	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	$ 30,485	$ -	$ -	$ -	$ -
Depósitos en garantía	51,922	-	-	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,894	-	-	-	-
Deuda	2,447,166	-	2,397,977	-	2,397,977
	$ 2,531,467	**$ -**	**$ 2,397,977**	**$ -**	**$ 2,397,977**

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

Riesgos de liquidez

Al 30 de septiembre de 2026, los pasivos circulantes de FIBRAPL excedían los activos circulantes en $19.2 millones. La administración asegura, a través de la proyección y presupuestación de necesidades de efectivo, que se mantenga una liquidez a corto plazo suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago inmediatos. Para cumplir con estos requerimientos, FIBRAPL cuenta con líneas de crédito disponibles no utilizadas por $500.0 millones, así como flujos operativos de efectivo para cubrir sus obligaciones de deuda a corto plazo.

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 septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, y por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente. FIBRAPL 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 incluye propiedades no estratégicas que no están alineadas con nuestros principales objetivos de negocio y que están destinadas a desinversión. Estos activos se gestionan para preservar y maximizar su valor durante el período de tenencia, con la intención de vender 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 la conciliación de la Utilidad del período.

en miles	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados [1]	Total
	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026							
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	$ 53,360	$ 14,814	$ 16,576	$ 13,702	$ 10,154	$ 19,852	$ 31,128	$ 159,586
Recuperación de gastos por arrendamientos	5,231	1,655	1,529	1,101	1,111	2,183	1,905	14,715
Otros ingresos por arrendamientos	1,378	248	435	640	235	(856)	49	2,129
	59,969	16,717	18,540	15,443	11,500	21,179	33,082	176,430
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(4,273)	(1,085)	(1,329)	(1,128)	(949)	(1,368)	(1,534)	(11,666)
Servicios públicos	(570)	(425)	(76)	(200)	(144)	(137)	(35)	(1,587)
Comisión por administración de propiedad	(1,735)	(519)	(571)	(341)	(315)	(748)	(1,164)	(5,393)
Impuesto predial	(1,337)	(123)	(300)	(234)	(285)	(999)	(1,053)	(4,331)
Gastos de operación no recuperables	(2,995)	(194)	(2,455)	(353)	(188)	(1,436)	(499)	(8,120)
	(10,910)	(2,346)	(4,731)	(2,256)	(1,881)	(4,688)	(4,285)	(31,097)
Ingreso neto operativo, por segmento	$ 49,059	$ 14,371	$ 13,809	$ 13,187	$ 9,619	$ 16,491	$ 28,797	$ 145,333

en miles	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados [1]	Total
	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025							
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	$ 46,304	$ 14,429	$ 16,112	$ 12,171	$ 9,038	$ 19,512	$ 31,157	$ 148,723
Recuperación de gastos por arrendamientos	4,750	1,441	880	895	834	1,011	611	10,422
Otros ingresos por arrendamientos	892	281	289	220	313	543	116	2,654
	51,946	16,151	17,281	13,286	10,185	21,066	31,884	161,799
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(3,692)	(988)	(1,316)	(1,000)	(778)	(1,017)	(935)	(9,726)
Servicios públicos	(612)	(191)	(75)	(192)	(50)	12	(19)	(1,127)
Comisión por administración de propiedad	(1,555)	(420)	(530)	(300)	(297)	(571)	(701)	(4,374)
Impuesto predial	(310)	(105)	(332)	(155)	266	(1,197)	(966)	(2,799)
Gastos de operación no recuperables	(473)	(433)	473	(412)	(289)	(965)	(143)	(2,242)
	(6,642)	(2,137)	(1,780)	(2,059)	(1,148)	(3,738)	(2,764)	(20,268)
Ingreso neto operativo, por segmento	$ 45,304	$ 14,014	$ 15,501	$ 11,227	$ 9,037	$ 17,328	$ 29,120	$ 141,531

(1) Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas principalmente en Chihuahua, Saltillo y San Luis Potosí. Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, ninguno de estos mercados individualmente excede el 10% del valor total del portafolio de las Propiedades de inversión, del total del Ingreso o del Ingreso neto operativo.

Conciliación del Ingreso neto operativo a la utilidad del período:

en miles	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025
Ingreso neto operativo	$ 145,333	$ 141,531
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	89,195	(5,760)
Comisión por administración de activos	(14,899)	(14,337)
Honorarios profesionales	(3,334)	(2,289)
Ingreso por intereses	1,225	950
Costos financieros	(32,328)	(30,083)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio	698	(785)
Pérdida cambiaria realizada de opciones en tipos de cambio	(563)	(500)
Pérdida cambiaria, neta	(1,668)	(2,690)
Otros gastos generales y administrativos, netos	(681)	(1,477)
Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación	1,595	1,171
Utilidad del período	$ 184,573	$ 85,731

en miles	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados [1]	Total
	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026							
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	$ 162,611	$ 44,069	$ 48,479	$ 40,132	$ 29,984	$ 56,049	$ 93,388	$ 474,712
Recuperación de gastos por arrendamientos	17,943	4,827	4,516	3,349	3,254	6,557	5,717	46,163
Otros ingresos por arrendamientos	3,937	650	1,331	1,259	877	1,205	1,519	10,778
	184,491	49,546	54,326	44,740	34,115	63,811	100,624	531,653
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(11,715)	(3,176)	(3,760)	(3,118)	(2,790)	(4,001)	(4,465)	(33,025)
Servicios públicos	(1,424)	(925)	(257)	(471)	(279)	(349)	(173)	(3,878)
Comisión por administración de propiedad	(5,127)	(1,481)	(1,496)	(1,119)	(966)	(2,041)	(3,529)	(15,759)
Impuesto predial	(4,000)	(368)	(898)	(700)	(857)	(2,994)	(3,155)	(12,972)
Gastos de operación no recuperables	(5,531)	(211)	(4,076)	(460)	(59)	(1,782)	578	(11,541)
	(27,797)	(6,161)	(10,487)	(5,868)	(4,951)	(11,167)	(10,744)	(77,175)
Ingreso neto operativo, por segmento	$ 156,694	$ 43,385	$ 43,839	$ 38,872	$ 29,164	$ 52,644	$ 89,880	$ 454,478

en miles	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados [1]	Total
	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025							
Ingresos:								
Ingresos por arrendamientos	$ 135,937	$ 40,806	$ 46,912	$ 35,518	$ 27,035	$ 58,646	$ 90,717	$ 435,571
Recuperación de gastos por arrendamientos	13,790	4,293	4,944	2,494	2,553	4,075	4,848	36,997
Otros ingresos por arrendamientos	2,524	710	881	794	983	1,153	28	7,073
	152,251	45,809	52,737	38,806	30,571	63,874	95,593	479,641
Gastos de operación:								
Operación y mantenimiento	(10,526)	(2,400)	(3,098)	(2,856)	(2,137)	(2,972)	(2,826)	(26,815)
Servicios públicos	(1,096)	(444)	(300)	(215)	(107)	73	(305)	(2,394)
Comisión por administración de propiedad	(4,339)	(1,238)	(1,417)	(879)	(881)	(1,824)	(2,354)	(12,932)
Impuesto predial	(2,609)	(300)	(945)	(440)	(213)	(3,429)	(2,661)	(10,597)
Gastos de operación no recuperables	(1,439)	(559)	(243)	(399)	(975)	(729)	(1,092)	(5,436)
	(20,009)	(4,941)	(6,003)	(4,789)	(4,313)	(8,881)	(9,238)	(58,174)
Ingreso neto operativo, por segmento	$ 132,242	$ 40,868	$ 46,734	$ 34,017	$ 26,258	$ 54,993	$ 86,355	$ 421,467

(1) Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas principalmente en Chihuahua, Saltillo y San Luis Potosí. Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, ninguno de estos mercados individualmente excede el 10% del valor total del portafolio de las Propiedades de inversión, del total del Ingreso o del Ingreso neto operativo.

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

en miles	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	2025
Ingreso neto operativo	$ 454,478	$ 421,467
Utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	175,197	112,807
Comisión por administración de activos	(43,906)	(42,201)
Cuota por incentivo	(115,520)	-
Honorarios profesionales	(8,270)	(6,389)
Ingreso por intereses	2,570	2,414
Costos financieros	(122,534)	(86,140)
Pérdida cambiaria no realizada de opciones en tipos de cambio	(63)	(5,862)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de opciones en tipos de cambio	(1,567)	(1,376)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	601	(2,256)
Otros gastos generales y administrativos, netos	(10,836)	(198)
Participación en las (pérdidas) utilidades de las inversiones a través del método de participación	(17,414)	1,616
Utilidad del período	$ 312,736	$ 393,882

en miles	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
									Al 30 de septiembre de 2026
Propiedades de inversión:									
Terreno	$ 810,662	$ 182,489	$ 201,220	$ 149,400	$ 99,420	$ 199,650	-	$ -	$ 1,642,841
Edificios	3,240,640	703,876	789,680	582,480	397,680	798,600	-	-	6,512,956
Propiedades de inversión	$ 4,051,302	$ 886,365	$ 990,900	$ 731,880	$ 497,100	$ 998,250	$ -	$ -	$ 8,155,797
Otras propiedades de inversión	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,496,502	$ -	$ 1,496,502
Número de propiedades	106	39	60	33	32	82	163	-	515
Deuda	$ -	$ -	$ 31,631	$ 29,295	$ -	$ -	$ -	$ 2,473,573	$ 2,534,499

	Ciudad de México	Monterrey	Tijuana	Guadalajara	Reynosa	Ciudad Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	Total
									Al 31 de diciembre de 2025
Propiedades de inversión:									
Terreno	$ 784,261	$ 177,421	$ 204,000	$ 144,841	$ 98,050	$ 204,200	$ -	$ -	$ 1,612,773
Edificios	2,960,746	671,200	800,800	564,240	392,700	816,800	-	-	6,206,486
Propiedades de inversión	$ 3,745,007	$ 848,621	$ 1,004,800	$ 709,081	$ 490,750	$ 1,021,000	$ -	$ -	$ 7,819,259
Otras propiedades de inversión	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 1,520,538	$ -	$ 1,520,538
Número de propiedades	104	39	60	33	32	82	166	-	516
Deuda	$ -	$ -	$ 33,553	$ 31,075	$ -	$ -	$ -	$ 2,382,538	$ 2,447,166

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL consolidado no tiene compromisos ni contingencias significativos, adicionales a los descritos en la nota 7 "Deuda" y nota 1 "Resumen de la entidad informante" en relación con los servicios prestados por el Administrador al 30 de septiembre de 2026.

14. Eventos subsecuentes

El 9 de octubre de 2026, FIBRAPL liquidó en su totalidad el crédito hipotecario garantizado por $60.6 millones con Metropolitan Life Insurance Company. Como resultado, se liberó el fideicomiso de garantía relacionado y FIBRAPL ya no mantiene deuda hipotecaria garantizada ni propiedades gravadas.

15. Aprobación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados fueron autorizados para su emisión el 19 de octubre de 2026, por Alexandra Violante Dukasz, VP de Finanzas.

FIBRA PROLOGIS®

Toluca II, Edificio 2, Ciudad de México, México

TERCER TRIMESTRE 2026

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

Presentación de Dólares Estadounidenses

A partir del 1 de enero de 2026, FIBRA Prologis cambió su moneda de presentación de pesos mexicanos a dólares estadounidenses. La moneda funcional de FIBRA Prologis ha sido, y continúa siendo, el dólar estadounidense.

La administración determinó que la presentación de los estados financieros consolidados en dólares estadounidenses proporciona una representación más clara y fiel del entorno económico subyacente del Fideicomiso, ya que el dólar estadounidense es la principal moneda en la que FIBRA Prologis genera ingresos, incurre en obligaciones de financiamiento e invierte en propiedades de inversión.

La información comparativa de periodos anteriores ha sido reexpresada a dólares estadounidenses como si los estados financieros consolidados siempre se hubieran presentado en dicha moneda. Este cambio afecta únicamente la presentación y no tiene impacto en la posición financiera, los resultados de operación ni los flujos de efectivo de FIBRA Prologis. Previo a este cambio, los estados financieros consolidados del Fideicomiso se convertían de su moneda funcional (dólar estadounidense) a pesos mexicanos para fines de presentación, de conformidad con la NIC 21. Como resultado de este cambio, los efectos de conversión derivados exclusivamente de la moneda de presentación ya no se reconocerán en periodos futuros.

Periferico Sur IP 100, Guadalajara, México

Tabla de Contenido

Resumen Corporativo
3 Perfil Corporativo
5 Desempeño Financiero
6 Comisiones Corporativas
7 Desempeño Operativo
8 Guía 2026

Información Financiera
9 Estados Consolidados de Posición Financiera
10 Estados Consolidados de Resultados Integrales
11 Conciliación de la Utilidad del período al FFO, AFFO y EBITDA Ajustado

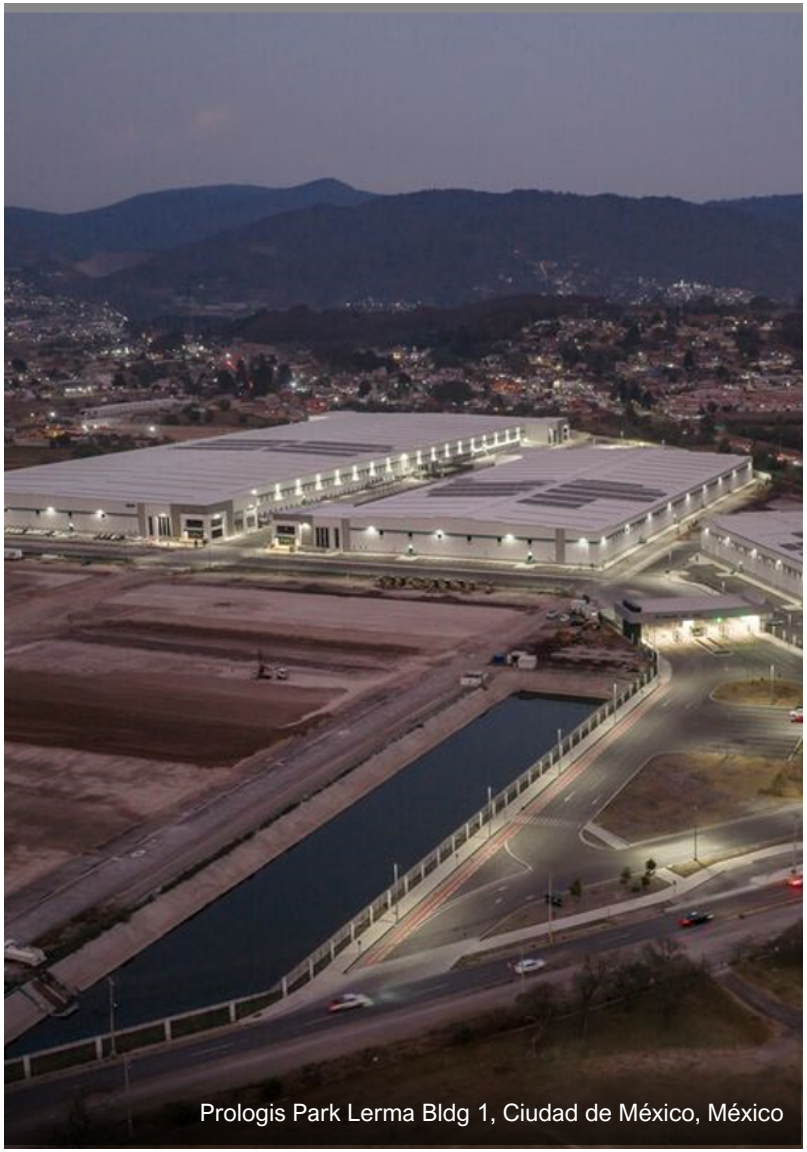
Resumen Operativo
12 Indicadores Operativos
14 Propiedades de Inversión
15 Información de Clientes

Uso de Capital
16 Adquisiciones
17 Disposiciones

Capitalización
18 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]


Prologis Park Lerma Bldg 1, Ciudad de México, 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 septiembre de 2026, el portafolio de la compañía comprendía 515 Propiedades de Inversión, sumando 87.3 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 352 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 66.6 millones de pies cuadrados (6.2 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable ("ABR") y 163 edificios con 20.7 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

PRESENCIA EN MERCADOS[A]

96.5% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES

ABR

66.6 MPC

MERCADOS DE MANUFACTURA

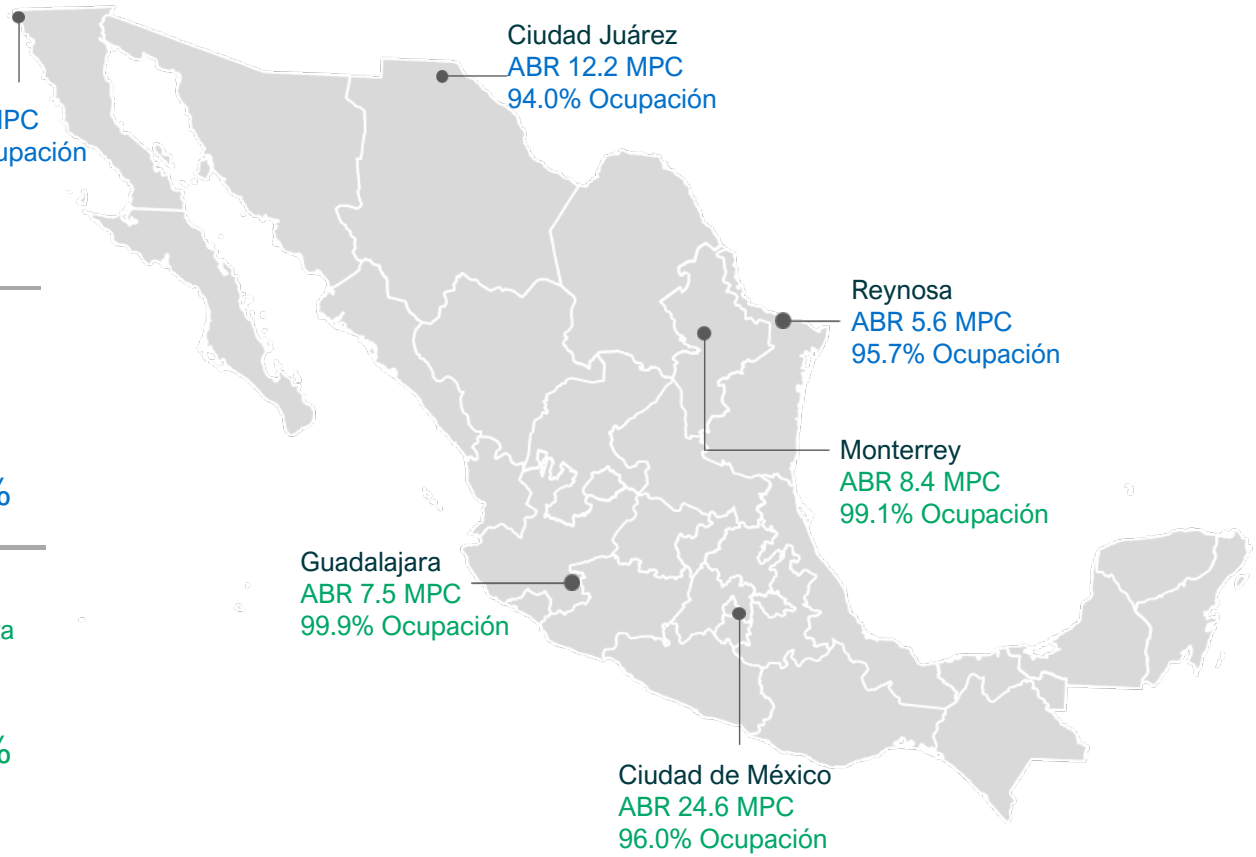
Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

ABR	Ocupación
26.1 MPC	95.2%

MERCADOS DE CONSUMO

Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR	Ocupación
40.5 MPC	97.3%

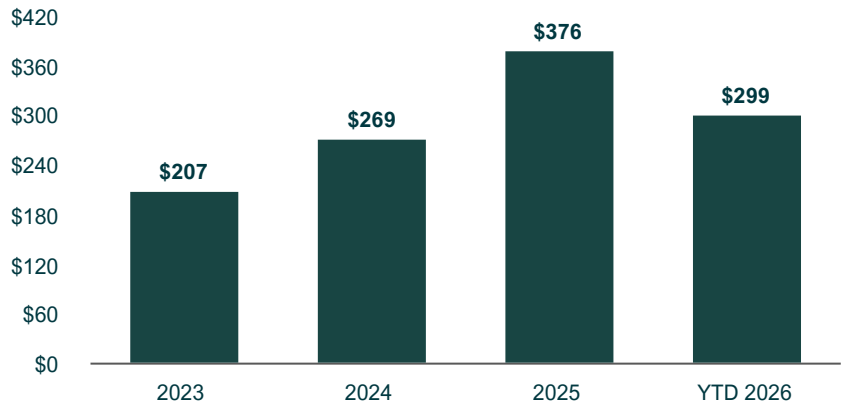


A. Incluye únicamente el Portafolio Operativo y no incluye los activos no estratégicos.

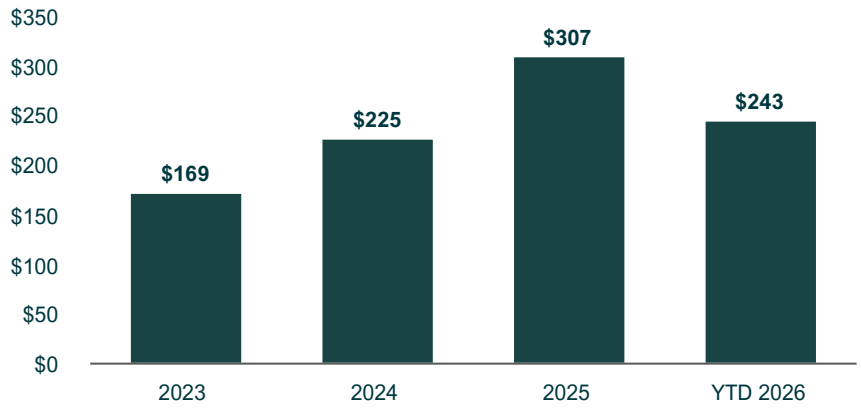
Resumen Corporativo

Perfil Corporativo[A]

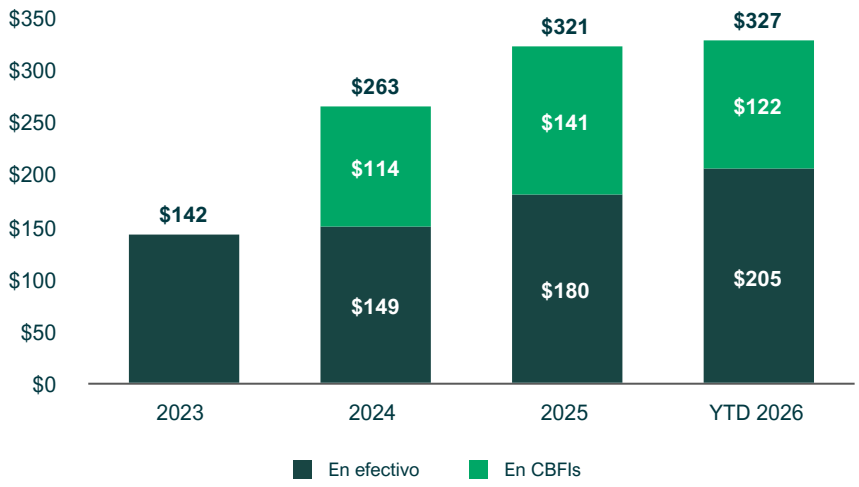
FFO
(en millones de US$)



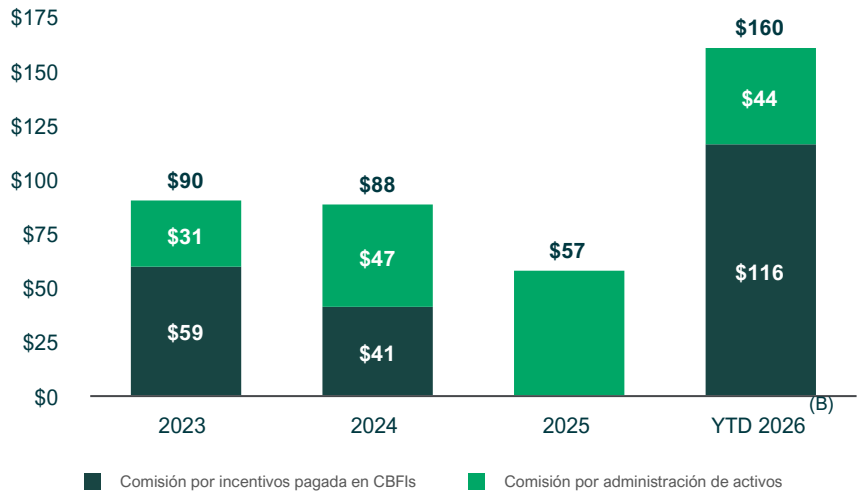
AFFO
(en millones de US$)



DISTRIBUCIONES
(en millones de US$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVOS
(en millones de US$)



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 septiembre de 2026 éramos propietarios del 99.90% de los CBFIs en circulación de Terrafina, que ya no cotizan en bolsa y ahora son de propiedad privada.
B. La comisión por incentivo será pagada en CBFIs, tal y como se aprobó en la asamblea ordinaria de tenedores de CBFIs celebrada el 17 de julio de 2026.

Resumen Corporativo

Desempeño Financiero

	Por los tres meses terminados el				
en miles de US$, excepto por montos de CBFI	30 de septiembre de 2026[A]	30 de junio de 2026	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025	30 de septiembre de 2025
Ingresos	176,430	176,962	178,261	165,555	161,799
Utilidad bruta	145,333	151,881	157,264	139,180	141,531
Utilidad (pérdida) del período atribuible a FIBRA Prologis	184,865	(47,617)	175,707	178,365	85,138
FFO[B]	96,875	102,310	99,561	94,068	90,093
AFFO[B]	76,268	86,476	80,375	64,446	77,915
EBITDA ajustada	126,035	135,730	133,333	122,070	117,428
Utilidad (pérdida) por CBFI[C]	0.1095	(0.0285)	0.1062	0.1105	0.0530
FFO[B] por CBFI[C]	0.0574	0.0613	0.0602	0.0583	0.0561

A. Al 30 de septiembre de 2026, éramos propietarios del 99.90% de los CBFIs en circulación de Terrafina, que ya no cotizan en bolsa y ahora son de propiedad privada.
B. Para obtener una definición completa de FFO y AFFO, consulte la página 25 en la sección de Notas y Definiciones.
C. El promedio ponderado de los CBFIs en circulación es de 1,688,949. Para obtener más detalles, consulte la página 23 en la sección de Notas y definiciones.

Resumen Corporativo

Comisiones Corporativas

	Por los tres meses terminados el				
en miles de US$	30 de septiembre de 2026	30 de junio de 2026	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025	30 de septiembre de 2025
Comisión por administración de activos pagada a Prologis	(14,899)	(14,666)	(14,341)	(14,346)	(14,337)
Comisión por administración de propiedades	(5,393)	(4,963)	(5,301)	(4,136)	(4,374)
Comisión por arrendamiento	(1,499)	(1,290)	(791)	(1,019)	(350)
Comisión por desarrollo	(348)	(1,846)	(68)	(906)	(187)
Comisión por incentivos	–	(115,520)	–	–	–

RESUMEN DE COMISIONES

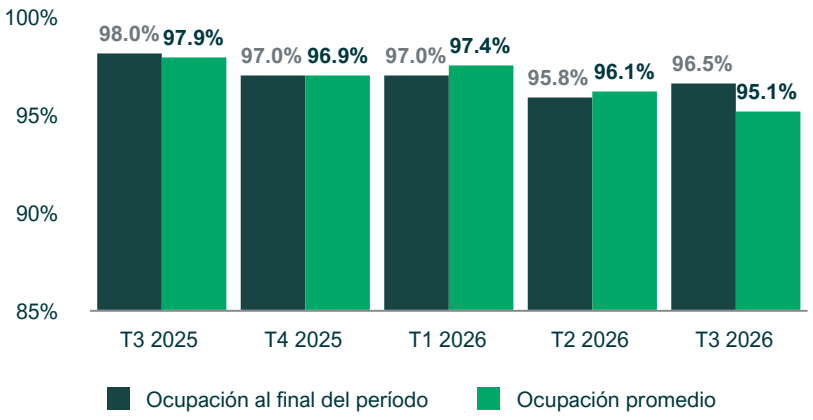
	Tipo de Comisión	Cálculo		Frecuencia de Pago
Comisiones Operativas	Administración de propiedades	3% x ingresos recaudados		Mensual
	Comisión por arrendamiento Solo cuando no hay intermediarios	Nuevos contratos: 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor 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	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%	Anual en el aniversario de la Oferta Pública Inicial
		Cuota máxima	Sí	
		Comisión	10%	
		Moneda	100% en CBFIs[A]	
		Tasa de bloqueo	6 meses	

A. Aprobado por los tenedores de CBFIs.

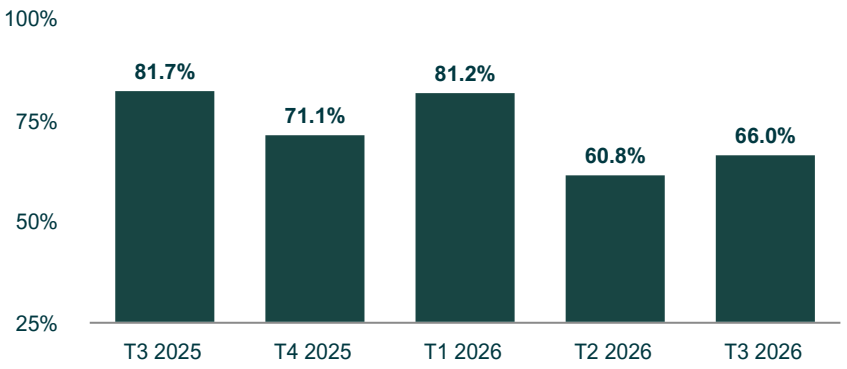
Resumen Corporativo

Desempeño Operativo

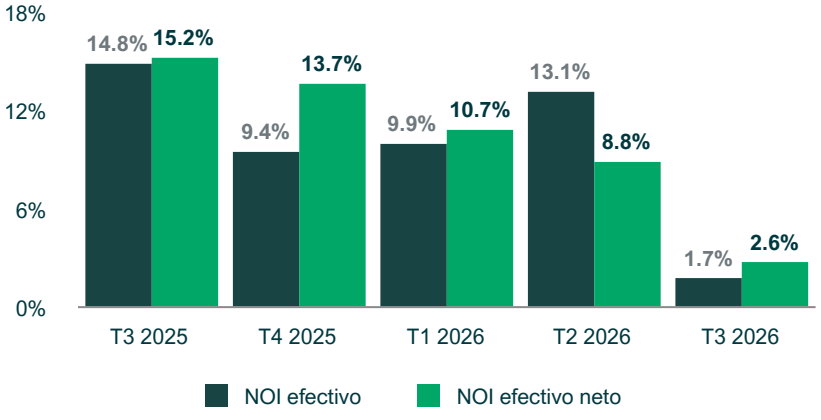
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



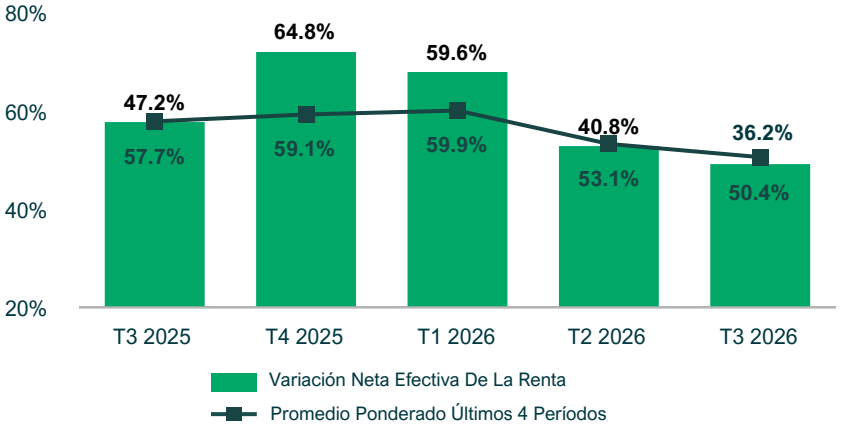
RETENCIÓN DE CLIENTES



CAMBIO EN NOI EN MISMAS TIENDAS SOBRE EL EJERCICIO ANTERIOR



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



Resumen Corporativo

Guía 2026

en miles de US$, excepto por montos en CBFI

Desempeño Financiero		Bajo		Alto
FFO por CBFI del ejercicio completo (excluyendo comisión por incentivos)	**$**	**0.2400**	**$**	**0.2500**
Operaciones				
Ocupación al final del ejercicio		96.5%		97.5%
Cambio en NOI efectivo en mismas tiendas		7.0%		8.0%
Inversiones de capital anuales como porcentaje de NOI		10.0%		12.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	$	100,000	$	100,000
Disposición de edificios	$	–	$	–
Otros Supuestos				
Gastos de administración (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)[A]	$	65,000	$	70,000
Distribución por CBFI del ejercicio completo 2026 (Dólares Estadounidenses)	$	0.1700	$	0.1700

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

Información Financiera

Estados Consolidados de Posición Financiera

en miles de US$	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Activo:		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	167,376	114,353
Cuentas por cobrar	13,493	39,171
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	23,821	36,836
Pagos anticipados	8,693	3,201
Opciones de tipo de cambio	458	211
Activos disponibles para la venta	–	19,050
	213,841	**212,822**
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	8,155,797	7,819,259
Otras propiedades de inversión[A]	1,496,502	1,520,538
Inversiones a través del método de participación	180,492	191,234
Opciones de tipo de cambio	2,386	2,807
Otros activos	3,092	1,183
	9,838,269	**9,535,021**
Total activo	**10,052,110**	**9,747,843**
Pasivo y capital contable:		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	24,563	30,485
Rentas diferidas	1,647	3,042
Partes relacionadas	1,596	1,894
Porción circulante de la deuda	205,273	468,361
	233,079	**503,782**
Pasivo a largo plazo:		
Deuda	2,329,226	1,978,805
Depósitos en garantía	55,678	51,922
	2,384,904	**2,030,727**
Total pasivo	**2,617,983**	**2,534,509**
Capital contable:		
Capital de los tenedores de CBFIs	4,081,613	3,844,393
Otras cuentas de capital y resultados acumulados	3,350,538	3,364,578
Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis	**7,432,151**	**7,208,971**
Intereses minoritarios	1,976	4,363
Total de capital contable	**7,434,127**	**7,213,334**
Total de pasivo y capital contable	**10,052,110**	**9,747,843**

en miles de US$	30 de septiembre de 2026		31 de diciembre de 2025	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión, Otras propiedades de inversión y Activos disponibles para la venta	9,652,299	6,849,268	9,358,847	6,719,121

A. Incluidas en Otras propiedades de inversión están las propiedades 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

Estados Consolidados de Resultados Integrales[A]

en miles de US$, excepto por montos en CBFI	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2026	2025	2026	2025
Ingresos:				
Ingresos por arrendamientos	159,586	148,723	474,712	435,571
Recuperación de gastos por arrendamientos	14,715	10,422	46,163	36,997
Otros ingresos por arrendamientos	2,129	2,654	10,778	7,073
	176,430	**161,799**	**531,653**	**479,641**
Gastos de operación:				
Operación y mantenimiento	(11,666)	(9,726)	(33,025)	(26,815)
Servicios públicos	(1,587)	(1,127)	(3,878)	(2,394)
Comisión por administración de propiedades	(5,393)	(4,374)	(15,759)	(12,932)
Impuesto predial	(4,331)	(2,799)	(12,972)	(10,597)
Gastos de operación no recuperables	(8,120)	(2,242)	(11,541)	(5,436)
	(31,097)	**(20,268)**	**(77,175)**	**(58,174)**
Utilidad bruta	**145,333**	**141,531**	**454,478**	**421,467**
Otros ingresos (gastos):				
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	89,195	(5,760)	175,197	112,807
Comisión por administración de activos	(14,899)	(14,337)	(43,906)	(42,201)
Comisión por incentivos	–	–	(115,520)	–
Honorarios profesionales	(3,334)	(2,289)	(8,270)	(6,389)
Ingreso por intereses	1,225	950	2,570	2,414
Gastos por intereses	(31,093)	(28,446)	(92,870)	(82,121)
Amortización de la prima (descuento), neta	358	(442)	405	(1,326)
Amortización de costo financiero diferido	(1,274)	(808)	(4,568)	(1,555)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	–	–	(24,507)	(192)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(319)	(387)	(994)	(946)
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	698	(785)	(63)	(5,862)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(563)	(500)	(1,567)	(1,376)
Pérdida neta cambiaria no realizada	(1,550)	(2,128)	(91)	(2,569)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(118)	(562)	692	313
Otros gastos generales y administrativos, netos	(681)	(1,477)	(10,836)	(198)
Participación en las utilidades (pérdidas) de las inversiones a través del método de participación	1,595	1,171	(17,414)	1,616
	39,240	**(55,800)**	**(141,742)**	**(27,585)**
Utilidad del período	**184,573**	**85,731**	**312,736**	**393,882**
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis	184,865	85,138	312,955	386,951
Utilidad del período atribuible a intereses minoritarios	(292)	593	(219)	6,931
Utilidad del período	**184,573**	**85,731**	**312,736**	**393,882**
Utilidad por CBFI [A]	**0.1095**	**0.0530**	**0.1873**	**0.2410**

A. Ver mecánica del cálculo de la Utilidad por CBFI en Notas y Definiciones.

Información Financiera

Conciliación de la Utilidad del período al FFO, AFFO y EBITDA Ajustado[A]

en miles de US$	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis	**184,865**	**85,138**	**312,955**	**386,951**
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(89,195)	5,760	(175,197)	(112,807)
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(698)	785	63	5,862
Pérdida neta cambiaria no realizada	1,550	2,128	91	2,569
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	–	–	24,507	192
Comisión por incentivos pagada en CBFIs[B]	–	–	115,520	–
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	147	(2,647)	70	(3,750)
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	206	(1,071)	20,737	2,798
FFO	**96,875**	**90,093**	**298,746**	**281,815**
Más (menos) ajustes definidos AFFO:				
Ajuste por rentas lineales	(3,978)	(2,353)	(11,613)	(10,478)
Mejoras a las propiedades	(7,578)	(6,933)	(23,813)	(17,747)
Mejoras de los inquilinos	(5,066)	(2,347)	(11,649)	(7,049)
Comisiones por arrendamiento	(4,885)	(1,864)	(12,576)	(7,148)
Amortización de la prima (descuento), neta	(358)	442	(405)	1,326
Amortización de costo financiero diferido	1,274	808	4,568	1,555
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	10	299	34	855
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(27)	(230)	(172)	(693)
AFFO	**76,268**	**77,915**	**243,120**	**242,436**

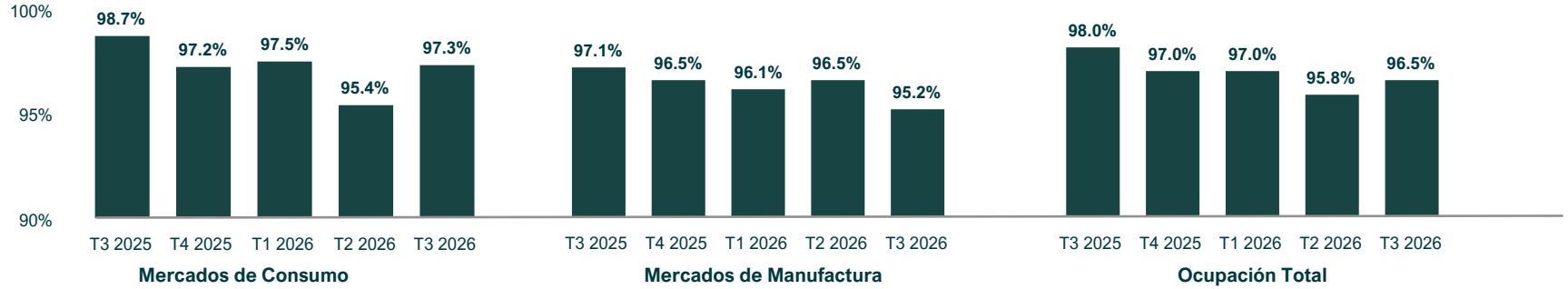
en miles de US$	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025
Utilidad del período atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRA Prologis	**184,865**	**85,138**	**312,955**	**386,951**
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	(89,195)	5,760	(175,197)	(112,807)
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(698)	785	63	5,862
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	1,550	2,128	91	2,569
Pérdida por liquidación anticipada de deuda	–	–	24,507	192
Amortización de costo financiero diferido	1,274	808	4,568	1,555
Amortización de la prima (descuento), neta	(358)	442	(405)	1,326
Comisión por incentivos pagada en CBFIs[B]	–	–	115,520	–
Ingresos por intereses	(1,225)	(950)	(2,570)	(2,414)
Gastos por intereses	31,093	28,446	92,870	82,121
Comisión por no utilización en la línea de crédito	319	387	994	946
Ajustes relacionados con intereses minoritarios	148	(4,227)	46	(8,210)
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(1,738)	(1,289)	20,565	5,735
Ajustes por adquisiciones y disposiciones	–	–	1,091	24
EBITDA Ajustado	**126,035**	**117,428**	**395,098**	**363,850**

A. Para una definición completa de FFO, AFFO y EBITDA Ajustado, favor de consultar las páginas 23 y 25 en la sección de Notas y Definiciones.
B. La comisión por incentivos fue aprobada en la asamblea general ordinaria de tendores el 17 de julio de 2026, para ser pagada en CBFIs.

Resumen Operativo

Indicadores Operativos

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	3,366	1,956	2,834	1,610	1,872
Nuevos contratos	706	286	793	672	1,043
Total pies cuadrados de contratos empezados	**4,072**	**2,242**	**3,627**	**2,282**	**2,915**
Duración promedio de contratos empezados (meses)	64	64	52	61	65
Portafolio Operativo:					
Últimos cuatro períodos - contratos empezados	10,163	11,426	12,037	12,223	11,066
Últimos cuatro períodos - % del promedio del portafolio	16.6 %	17.4 %	18.2 %	18.3 %	16.4 %
Cambio en renta - efectivo	**25.5 %**	**39.8 %**	**35.9 %**	**25.5 %**	**17.3 %**
Cambio en renta - neta efectiva	**47.2 %**	**64.8 %**	**59.6 %**	**40.8 %**	**36.2 %**

DETALLE CAMBIO EN RENTA TRIMESTRAL POR MERCADO

pies cuadrados en miles	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC	Mercado ANR[A] PC	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR[A]	Cambio en renta - neta efectiva
Ciudad de México	14	1,737	24,614	7.1	39.4 %
Ciudad Juárez	2	98	12,225	0.8	8.1 %
Tijuana	1	84	8,315	1.0	53.0 %
Monterrey	2	144	8,355	1.7	40.3 %
Guadalajara	6	446	7,517	5.9	20.4 %
Reynosa	4	406	5,575	7.3	35.2 %
Total	**29**	**2,915**	**66,601**	**4.4**	**36.2 %**

A. Area Neta Rentable (ANR)

Resumen Operativo

Indicadores Operativos

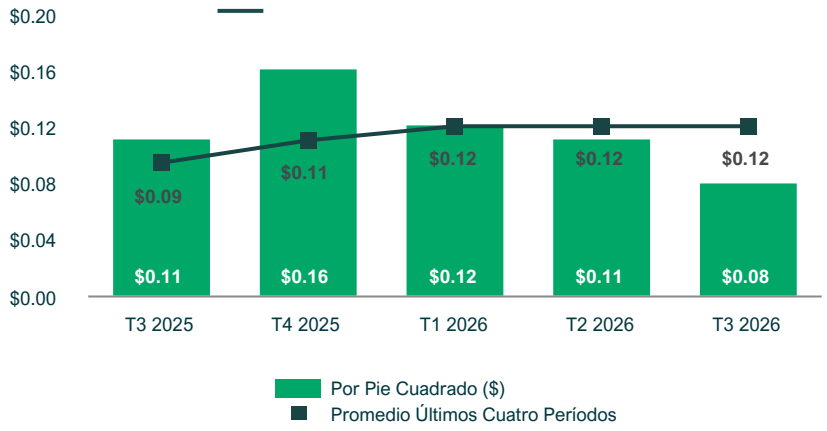
GASTOS CAPITALIZABLES INCURRIDOS[A]

moneda en miles	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
Mejoras a las propiedades	6,933	10,626	7,834	7,314	5,654
Mejoras de los inquilinos	2,347	3,485	2,258	1,389	2,684
Comisiones por arrendamiento	1,864	5,408	3,382	2,999	4,102
Total de costos de rotación	4,211	8,893	5,640	4,388	6,786
Total gastos capitalizables	**11,144**	**19,519**	**13,474**	**11,702**	**12,440**
Últimos cuatro períodos - % de NOI	8.4%	9.2%	10.0%	9.5%	9.6%

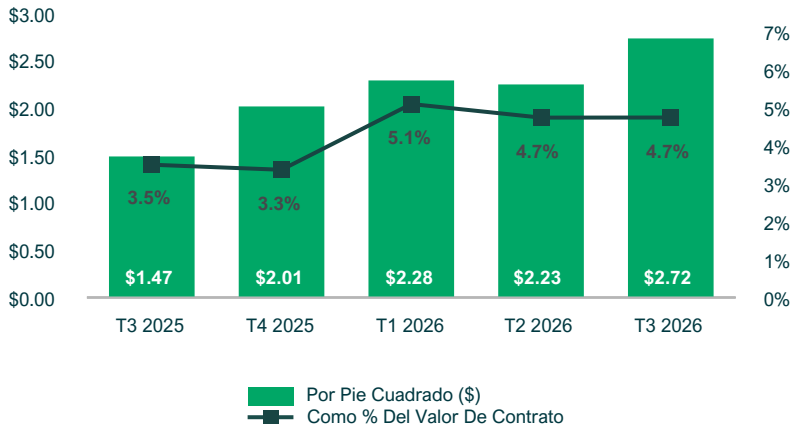
INFORMACIÓN DE MISMAS TIENDAS[B]

pies cuadrados en miles	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
Pies cuadrados del portafolio	46,809	46,809	64,910	64,910	64,850
Ocupación promedio	98.1%	97.0%	97.6%	97.6%	95.4%
Cambio porcentual:					
NOI efectivo	14.8%	9.4%	9.9%	13.1%	1.7%
NOI - efectivo neto	15.2%	13.7%	10.7%	8.8%	2.6%
Ocupación promedio - cambio porcentual anual	0.0	(1.3)	(0.5)	(0.9)	(2.7)

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO[A]



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS[A]



A. Actividad incluye Portafolio Operativo.
B. Con efectos a partir del 1 de enero de 2026, el Portafolio Operativo incluye las propiedades adquiridas de Terrafina

Resumen Operativo

Propiedades de Inversión

pies cuadrados y US$ en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Tercer Trimestre	Renta Neta Efectiva			Valor de Propiedades de Inversión	
		Total	% del Total				Anualizado	% del Total	Por Pie Cuadrado	Total	% del Total
Mercados de Consumo											
Ciudad de México	106	24,614	28.2	96.0	96.0	49,059	219,079	42.8	9.27	4,051,302	42.0
Monterrey	39	8,355	9.6	99.1	99.1	14,371	57,965	11.3	7.00	886,365	9.2
Guadalajara	33	7,517	8.6	99.9	99.9	13,187	52,718	10.3	7.02	731,880	7.6
Total mercados de Consumo	**178**	**40,486**	**46.4**	**97.3**	**97.3**	**76,617**	**329,762**	**64.4**	**8.37**	**5,669,547**	**58.8**
Mercados de Manufactura											
Tijuana	60	8,315	9.5	96.5	96.5	13,809	65,340	12.7	8.14	990,900	10.3
Reynosa	32	5,575	6.4	95.7	95.7	9,619	40,678	8.0	7.62	497,100	5.2
Ciudad Juárez	82	12,225	14.0	94.0	94.0	16,491	76,404	14.9	6.65	998,250	10.3
Total mercados de Manufactura	**174**	**26,115**	**29.9**	**95.2**	**95.2**	**39,919**	**182,422**	**35.6**	**7.34**	**2,486,250**	**25.8**
Total Portafolio Operativo	**352**	**66,601**	**76.3**	**96.5**	**96.5**	**116,536**	**512,184**	**100.0**	**7.97**	**8,155,797**	**84.6**
Otras propiedades de inversión [A]	163	20,706	23.7	97.7	97.7	28,398				1,455,412	15.0
Patio intermodal				100.0	100.0	399				17,900	0.2
Reserva de terreno										14,040	0.1
Terreno temporalmente arrendable para futuro										9,150	0.1
Total propiedades de inversión [B]	**515**	**87,307**	**100.0**			**145,333**				**9,652,299**	**100.0**

Métricas de valuación de terceros[C]:

	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 10.75%	7.5 %
Tasas de Descuento (%)	8.00% - 13.00%	9.3 %
Tasas de Reversión (%)	6.50% - 11.00%	7.7 %
Rentas de Mercado (US$ / Pie Cuadrado / Año)	$3.25 - $20.00	$8.49

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, así como 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.
B. FIBRA Prologis tiene 27 acres de tierra en el mercado de Monterrey con un área desarrollable estimada de 532,092 pies cuadrados al 30 de septiembre de 2026.
C. Corresponde al portafolio operativo y a los activos no estratégicos

Resumen Operativo

Información de Clientes

% de Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes

pies cuadrados en miles

		% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1	Amazon	4.1	2,600
2	DSV	3.5	1,912
3	Geodis	3.3	1,429
4	Kühne Holding	3.2	2,251
5	LX International	2.3	985
6	Mercado Libre	2.1	1,280
7	Deutsche Post	1.7	678
8	Celestica	1.5	1,045
9	Dicka Logistics	1.3	937
10	X Border	1.3	706
10 Principales Clientes		**24.3**	**13,823**

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles

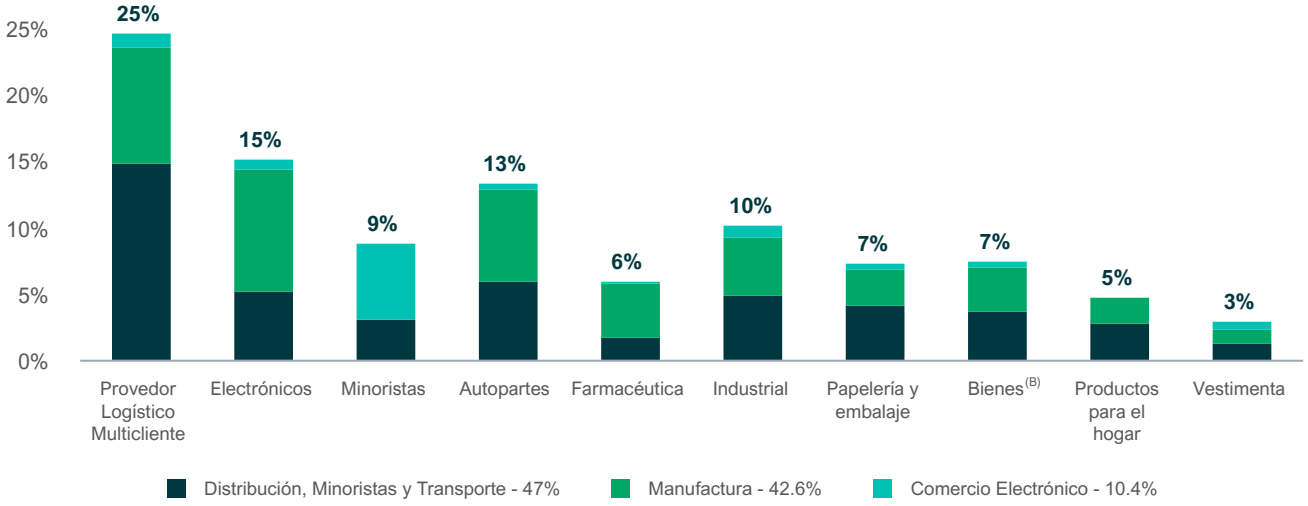
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Neta Efectiva			
		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado	% por Moneda
2026 [A]	5,729	44,926	9	7.84	65
2027	7,613	52,665	10	6.92	86
2028	12,800	95,527	19	7.46	83
2029	8,698	64,333	13	7.40	79
2030	9,524	82,690	16	8.68	67
En adelante	19,896	172,043	33	8.65	79
Total	**64,260**	**512,184**	**100**	**7.97**	**77**

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

		% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en US$	395,413	77.2	50,617	78.8
Contratos denominados en Ps.	116,771	22.8	13,643	21.2
Total	**512,184**	**100.0**	**64,260**	**100.0**

USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

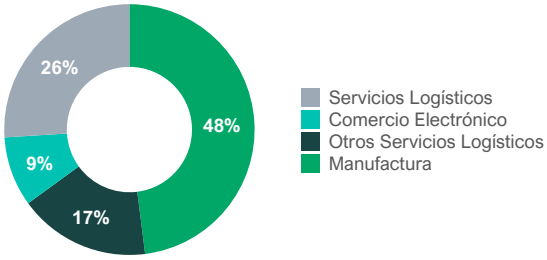
% del Portafolio RNE



Nota: La información presentada en las gráficas anteriores corresponde al 30 de septiembre de 2026.

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

Adquisiciones

Pies cuadrados y moneda en miles	T3 2026		Año Completo 2026	
	Pies Cuadrados	Precio de Adquisición	Pies Cuadrados	Precio de Adquisición
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS				
Mercados de Consumo				
Ciudad de México	–	–	590	94,454
Monterrey	–	–	–	–
Guadalajara	–	–	–	–
Total Mercados de Consumo	**–**	**–**	**590**	**94,454**
Mercados de Manufactura				
Tijuana	–	–	–	–
Reynosa	–	–	–	–
Ciudad Juárez	–	–	–	–
Total Mercados de Manufactura	**–**	**–**	**–**	**–**
Total Adquisición de Edificios	**–**	**–**	**590**	**94,454**
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		**—**		6.5 %

Uso de Capital

Disposiciones

Pies cuadrados y moneda en miles	T3 2026		Año Completo 2026	
	Pies Cuadrados	Precio de Venta	Pies Cuadrados	Precio de Venta
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS				
Mercados de Consumo				
Ciudad de México	–	–	–	–
Monterrey	–	–	–	–
Guadalajara	–	–	–	–
Total Mercados de Consumo	**–**	**–**	**–**	**–**
Mercados de Manufactura				
Tijuana	–	–	–	–
Reynosa	–	–	–	–
Ciudad Juárez	–	–	439	19,800
Total Mercados de Manufactura	**–**	**–**	**439**	**19,800**
Mercados no estratégicos				
Mercados no estratégicos	–	–	194	16,800
Total Mercados no estratégicos	**–**	**–**	**194**	**16,800**
Total Disposición de Edificios	**–**	**–**	**633**	**36,600**
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado [A]		**—**		**7.6%**

A. 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

En millones de US$

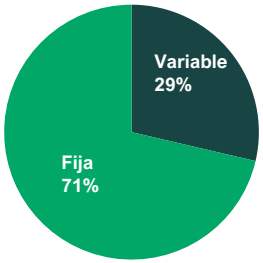
	No garantizada			Garantizada			
Vencimiento	**Línea de Crédito**	**Crédito Senior**	**Préstamo a Largo Plazo[A]**	**Deuda Hipotecaria**	**Total**	**Prom. Ponderado de Tasa de Interés[B]**	**Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva[C]**
2026	–	–	–	61	61	5.2 %	3.5 %
2027	–	–	–	–	–	— %	— %
2028	–	125	125	–	250	4.5 %	4.7 %
2029	–	100	600	–	700	4.8 %	5.1 %
2030	–	125	–	–	125	4.1 %	4.2 %
2031	–	150	–	–	150	3.6 %	3.7 %
En adelante	–	1,245	–	–	1,245	5.2 %	5.4 %
Subtotal- valor nominal de la deuda	**–**	**1,745**	**725**	**61**	**2,531**		
Prima (descuento), neta no amortizada	–	(6)	–	–	(6)		
Intereses por pagar y costos financieros	–	9	–	–	9		
Deuda Total	**–**	**1,748**	**725**	**61**	**2,534**	**4.9 %**	**5.0 %**
Promedio ponderado de tasa de interés[B]	— %	4.8 %	5.1 %	5.2 %	4.9 %		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva[C]	— %	4.9 %	5.4 %	3.5 %	5.0 %		
Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes	–	7.9	2.4	0.2	6.1		

Liquidez	
Contrato de crédito revolvente[D]	1,000
Menos:	
Préstamos desembolsados	–
Capacidad disponible	1,000
Efectivo no restringido	167
Liquidez total	**1,167**

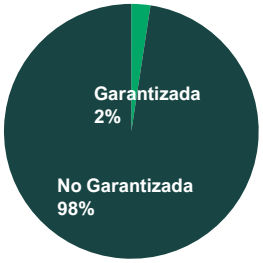
Métricas de Deuda del Bono[E]	**T3 2026**	**Métricas del Bono (I Y II)**
Proporción de apalancamiento	26.2 %	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	0.6 %	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	3.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	25.2 %	<50%

	2026	
Métricas de Deuda[E]	**Tercer Trimestre**	**Segundo Trimestre**
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	24.2 %	24.7 %
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	34.2 %	34.5 %
Razón de cobertura de cargos fijos	3.9x	4.2x
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	4.6x	4.3x
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	4.7x	4.4x

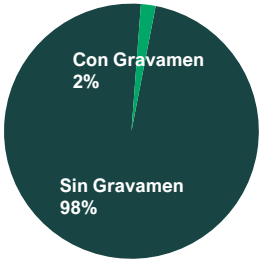
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN[F]



A. Los vencimientos de los Préstamos a Largo Plazo de US$125.0 millones y US$600.0 millones se reflejan en la fecha de vencimiento prorrogada, ya que la prórroga es a nuestra discreción.
B. Las tasas de interés se basan en las tasas en efectivo asociadas con los respectivos saldos promedio ponderados de deuda pendientes.
C. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de prima (descuento), neta y costos financieros. La amortización de prima (descuento), neta y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
D. Incluye recursos adicionales por US$500.0 millones.
E. Estos cálculos y métricas se presentan en dólares estadounidenses conforme a lo descrito en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables. Para información adicional sobre métricas de deuda y otros cálculos, ver página 24 de la sección de Notas y Definiciones.
F. Cálculos con base en el valor de mercado de las propiedades al 30 de septiembre de 2026.

Patrocinador

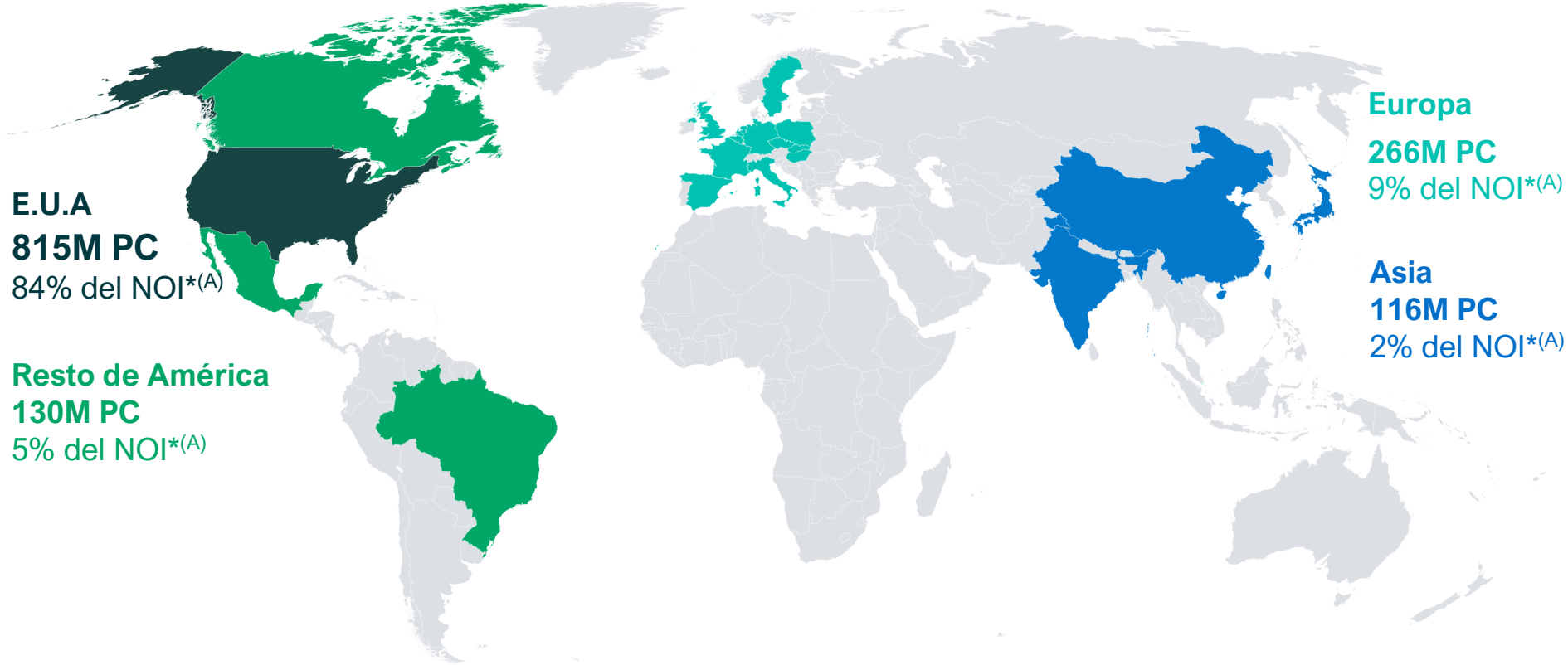
Plataforma Global Inigualable de Prologis

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 septiembre de 2026, 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 (123 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.

5,941
Propiedades

1.3MM
Pies Cuadrados

$39.7MM
Desarrollo de tierra (ITE)

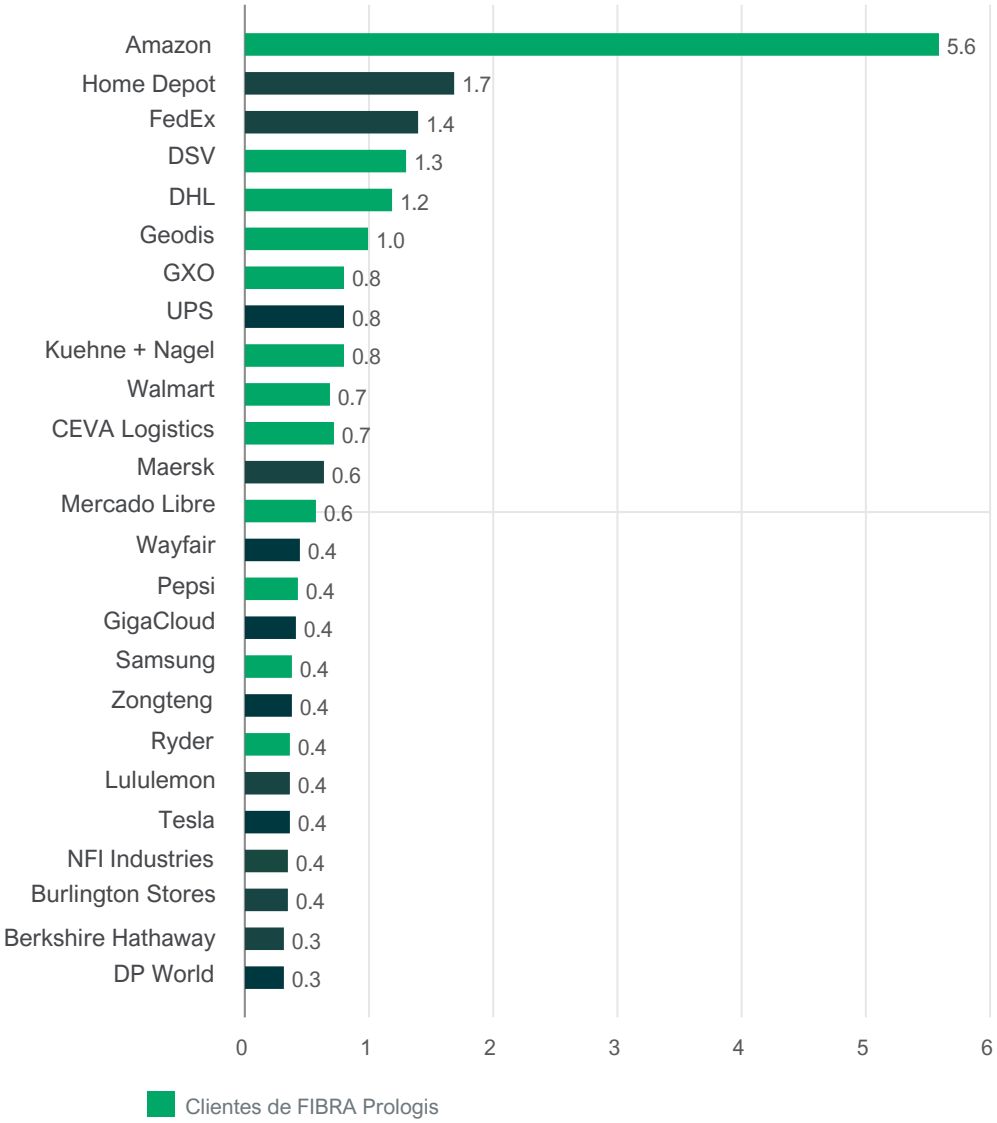


* Es una medida financiera que no pertenece a IFRS. Consulte nuestras Notas y Definiciones para obtener una explicación más detallada.
A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en el Portafolio Operativo.

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis

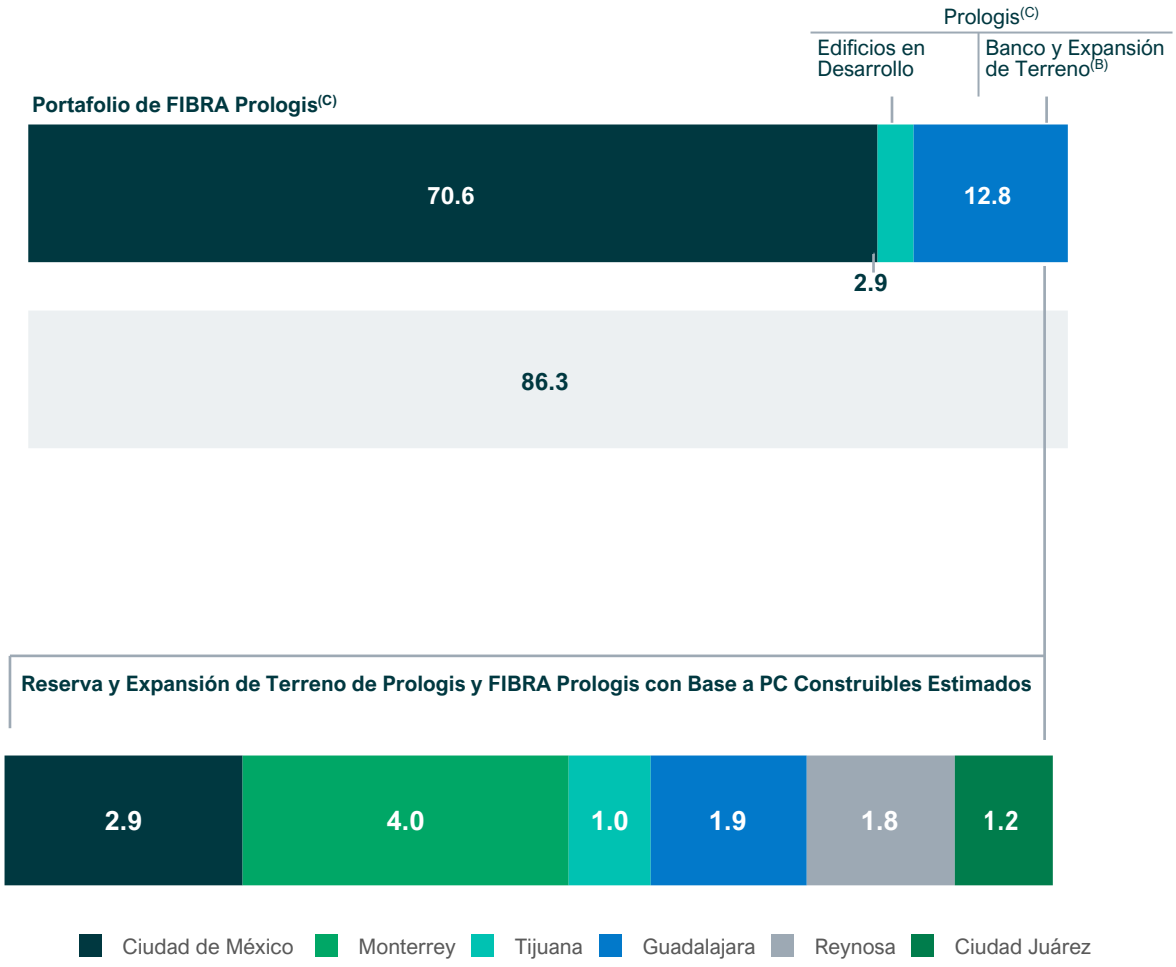
(% Renta Neta Efectiva al 30 de septiembre de 2026)



Patrocinador

Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS
MPC[A]



- Crecimiento potencial de 22% 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 sobre adquisiciones de terceros originadas por Prologis

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRA Prologis

	ABR (MPC)[A]	% Arrendado
Ciudad de México	1.3	19.0 %
Monterrey	1.0	44.9 %
Reynosa	0.3	100.0 %
Ciudad Juárez	0.3	100.0 %
Total	**2.9**	**44.4 %**

A. Millones de pies cuadrados. Información al 30 de septiembre de 2026.
B. Basado en pies cuadrados construibles.
C. Incluye negocios en conjunto (entidades no consolidadas).

Salvarcar Ind Ctr #4, Ciudad Juárez, México

Notas y Definiciones

Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cálculo de Cantidades Por CBFI es el siguiente:

	Por los tres meses terminados el		Por los nueve meses terminados el	
en miles de US$, excepto cantidades por CBFI	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
Utilidades				
Utilidad del período atribuible a FIBRA Prologis	184,865	85,138	312,955	386,951
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido[(A)]	1,688,949	1,605,627	1,670,872	1,605,627
Utilidad por CBFI - Básica y diluida	**0.1095**	**0.0530**	**0.1873**	**0.2410**
FFO				
FFO	96,875	90,093	298,746	281,815
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido[(A)]	1,688,949	1,605,627	1,670,872	1,605,627
FFO por CBFI - Básico y diluido	**0.0574**	**0.0561**	**0.1788**	**0.1755**

[(A)] Incluye aproximadamente 25,055,810 CBFIs que se emitirán a Prologis Property México, tal y como se aprobó en la asamblea ordinaria de tenedores de CBFIs celebrada el 17 de julio de 2026 y en relación con el pago de la comisión por incentivos, ver página 6.

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

Notas y Definiciones (continuación)

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

en miles	Al 30 de septiembre de 2026	
	US$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	2,530,926	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,652,299	
Proporción de apalancamiento	**26.2 %**	**<60%**
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Garantizada	60,926	
Total Propiedades de Inversión y otras propiedades de inversión	9,652,299	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	**0.6 %**	**<40%**
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA Ajustado anualizado	504,140	
Gastos por interés anualizado, neto	129,312	
Proporción de cobertura de cargos fijo	**3.9x**	**>1.5x**
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	2,530,926	
Total Activos	10,052,110	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	**25.2 %**	**<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	Por los tres meses terminados	
	al 30 de septiembre de	al 30 de junio de 2026
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones		
Deuda total - a valor nominal	2,530,926	2,531,486
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(167,376)	(145,605)
Menos: IVA por recuperar	(23,505)	(28,120)
Deuda total, neta de ajustes	**2,340,045**	**2,357,761**
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	9,652,299	9,541,598
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el valor de mercado	**24.2 %**	**24.7 %**
Deuda total, neta de ajustes	**2,340,045**	**2,357,761**
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base al costo histórico	6,849,268	6,840,000
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión con base en el costo histórico	**34.2 %**	**34.5 %**
Índice de cobertura de cargos fijos		
EBITDA Ajustado	126,035	135,730
Gastos por interés, neto	32,328	32,325
Índice de cobertura de cargos fijos	**3.9x**	**4.2x**
Deuda al EBITDA Ajustado		
Deuda total, neta de ajustes	2,340,045	2,357,761
EBITDA Ajustado anualizado	504,140	542,920
Índice de deuda al EBITDA Ajustado	**4.6x**	**4.3x**
Deuda neta al EBITDA Ajustado		
Deuda total - a valor nominal	2,530,926	2,531,486
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(167,376)	(145,605)
Deuda neta	**2,363,550**	**2,385,881**
EBITDA Ajustado anualizado	504,140	542,920
Índice de deuda neta al EBITDA Ajustado	**4.7x**	**4.4x**

Notas y Definiciones (continuación)

FFO y AFFO son medidas financiera que no pertenecen 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.

Fondos de Operación ("FFO")

El FFO se calcula de conformidad con la metodología de la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias ("AMEFIBRA"), incluyendo las categorías de ajustes aplicables a FIBRA Prologis. El FFO tiene como objetivo reflejar el desempeño orgánico de las actividades de arrendamiento de las propiedades de inversión de FIBRA Prologis y constituye una medida financiera complementaria que no debe considerarse como sustituto de las medidas financieras preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

AMEFIBRA desarrolló la metodología del FFO con el propósito de facilitar la comprensión y comparabilidad de las entidades inmobiliarias que administran propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son activos inmobiliarios mantenidos para obtener ingresos por arrendamiento, plusvalía o ambos, conforme a lo establecido en las NIIF. El FFO no tiene como objetivo medir el desempeño de entidades cuya actividad principal consiste en desarrollar, adquirir y vender propiedades para generar utilidades derivadas de dichas transacciones.

El FFO se enfoca en el desempeño de las actividades de arrendamiento dentro del marco general de la entidad que administra dichas actividades. En consecuencia, el FFO también considera, entre otros conceptos, los costos de la estructura administrativa de la entidad, ya sea interna o externa, así como sus fuentes de financiamiento, incluyendo los costos asociados.

Para determinar el FFO, partimos de la utilidad o pérdida del periodo conforme a las NIIF y realizamos los ajustes establecidos en la metodología de AMEFIBRA que resultan aplicables a FIBRA Prologis. Con base en la naturaleza de nuestro negocio, nuestras políticas contables y las partidas reconocidas durante los periodos presentados, estos ajustes incluyen:

i. Gancia (pérdida) por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión.;
ii. Ganancias o pérdidas cambiarias no realizadas derivadas de la remedición de activos y pasivos monetarios, incluyendo los efectos aplicables de la moneda funcional y de la moneda de presentación;
iii. Ganancias o pérdidas no realizadas provenientes de instrumentos derivados, incluyendo instrumentos de cobertura cambiaria, según corresponda;
iv. Comisiones por incentivos, participaciones en utilidades, intereses devengados por desempeño u otros esquemas de compensación que cumplan con los criterios aplicables y que sean liquidados o pagaderos específicamente mediante CBFIs.;
v. Los ajustes correspondientes a los conceptos anteriormente mencionados, atribuibles a nuestra participación en entidades no consolidadas y a las participaciones no controladoras.

Para las entidades no consolidadas, aplicamos nuestro porcentaje promedio de participación durante el periodo a los ajustes correspondientes, de manera individual para cada entidad. En el caso de entidades consolidadas en las que nuestra participación accionaria es inferior al 100%, excluimos la proporción de los ajustes aplicables atribuible a las participaciones no controladoras, con base en nuestro porcentaje promedio de participación durante el periodo correspondiente.

Asimismo, podremos presentar categorías adicionales de ajustes contempladas en la metodología de AMEFIBRA, en la medida en que resulten aplicables a los periodos presentados.

Cuando sean materiales y se revelen por separado, podremos presentar y excluir costos específicos de deuda derivados de la contratación o terminación de financiamientos, incluyendo costos por extinción anticipada o terminación de deuda, de conformidad con los lineamientos metodológicos de AMEFIBRA. Este ajuste no excluye los gastos recurrentes por intereses.

Fondos de Operación Ajustados ("AFFO")

El AFFO parte del FFO y constituye una medida financiera complementaria definida por la Compañía, utilizada por la administración para evaluar con mayor detalle nuestro desempeño operativo, nuestras necesidades de capital y la ejecución de nuestra estrategia de negocio. El AFFO se calcula utilizando la misma metodología de participación proporcional descrita anteriormente para el FFO.

Utilizamos el AFFO para: (i) evaluar nuestro desempeño operativo en comparación con entidades inmobiliarias similares; (ii) evaluar el desempeño de nuestras propiedades de inversión en relación con los resultados esperados y los periodos anteriores; (iii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iv) elaborar presupuestos y proyecciones de resultados futuros que apoyen la asignación de recursos; (v) proporcionar al mercado financiero proyecciones sobre nuestro desempeño operativo esperado; y (vi) evaluar el impacto que una posible inversión específica podría tener en nuestros resultados futuros.

Para determinar el AFFO, ajustamos el FFO para reflejar los costos relacionados con la rotación de arrendatarios y las mejoras a las propiedades, eliminar el efecto de los ajustes por reconocimiento lineal de ingresos por arrendamiento y excluir la amortización de los costos de financiamiento diferidos, así como de las primas y descuentos de deuda, netos de los importes capitalizados.

Para las entidades no consolidadas, aplicamos nuestro porcentaje promedio de participación durante el periodo a los ajustes correspondientes, de manera individual para cada entidad. En el caso de entidades consolidadas en las que nuestra participación accionaria es inferior al 100%, excluimos la proporción de los ajustes aplicables atribuible a las participaciones no controladoras, con base en nuestro porcentaje promedio de participación durante el periodo correspondiente.

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO y AFFO

Mientras que creemos que nuestras medidas definidas FFO y AFFO son medidas suplementarias importantes, ni FFO ni AFFO deberían utilizarse solas debido a que excluyen componentes económicos significativos de la ganancia o (pérdida) calculada de conformidad con las NIIF y por consiguiente se limitan a herramientas analíticas. No utilizamos las medidas de FFO ni AFFO como alternativas a las ganancias (pérdidas) del período calculadas según las NIIF, ni como alternativas al efectivo de las actividades operativas calculadas según las NIIF, ni como indicadores de nuestra capacidad para financiar nuestras necesidades de efectivo.

Compensamos estas limitaciones al utilizar nuestras medidas FFO y AFFO únicamente junto con las medidas bajo las NIIF cuando tomamos nuestras decisiones. Estas medidas podrían no ser comparables con medidas de título similar presentadas por otras compañías, ya que estas podrían calcular FFO, AFFO o medidas similares de manera diferente. 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 y AFFO con la ganancia (pérdida) del periodo.

Notas y Definiciones (continuación)

Cobertura de Cargos Fijos es una medida financiera no basada en las NIIF que definimos como el EBITDA ajustado dividido entre el total de cargos fijos. Los cargos fijos consisten en los gastos por intereses, ajustados por la amortización de costos financieros diferidos, el descuento (o la prima) de deuda, la comisión por línea de crédito no utilizada y los intereses capitalizados. Utilizamos esta medida para medir nuestra liquidez. Creemos que la cobertura de cargos fijos es relevante y útil para los inversionistas, ya que permite a los inversionistas en instrumentos de renta fija medir nuestra capacidad para pagar intereses sobre la deuda vigente y pagar dividendos a los tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro cálculo de cobertura de cargos fijos podría no ser comparable con los cálculos de cobertura de cargos fijos reportados por otras compañías y no se calcula de conformidad con las disposiciones regulatorias aplicables.

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 rembolso de gastos) de manera anualizada. El número por pie cuadrado es calculado dividiendo la renta neta efectiva anualizada por los pies cuadrados ocupados de la renta.

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

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

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas. Los activos no estratégicos y los activos mantenidos para la venta no se incluyen dentro del portafolio.

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

Cambio en renta – efectivo representa el cambio en el inicio de las tarifas de alquiler según el contrato de arrendamiento, en los arrendamientos nuevos y renovados, iniciados durante los 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, pagos remanentes, períodos de alquiler gratuitos y tasas promocionales 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 por arrendatarios existentes, divididos entre los pies cuadrados de todos los arrendamientos que vencen durante el período que se reporta. No se incluyen en el cálculo los pies cuadrados correspondientes a arrendatarios que incumplen sus obligaciones o pagan para terminar anticipadamente sus contratos, ni los arrendamientos a corto plazo, es decir, aquellos con una duración inferior a 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, lo que nos permite analizar nuestras operaciones comerciales en curso.

Hemos definido el portafolio de mismas tiendas por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2025, y que han estado en operación durante los mismos períodos de tres meses en 2025 y 2026. 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 consolidados condensados intermedios elaborados conforme la NIIF con el NOI de las Mismas Tiendas con explicaciones sobre cómo se calculan estos indicadores.

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

Notas y Definiciones (continuación)

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:

	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		
en miles de Dólares Estadounidenses	2026	2025	Cambio (%)
Ingresos por arrendamientos:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	176,430	161,799	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	(37,555)	(33,201)	
Ingresos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	**138,875**	**128,598**	
Gastos por rentas:			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	(31,097)	(20,268)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas y otros ajustes	6,689	3,185	
Gastos por arrendamientos - Mismas Tiendas - efectivo neto	**(24,408)**	**(17,083)**	
NOI			
Según Estados Intermedios Consolidados Condensados de Resultados Integrales	145,333	141,531	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(30,866)	(30,016)	
NOI Mismas Tiendas - efectivo neto	**114,467**	**111,515**	**2.6 %**
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Tiendas	(2,415)	(1,333)	
NOI Mismas Tiendas - efectivo	**112,052**	**110,182**	**1.7 %**

Para calcular Mismas Tiendas, se excluyen las partidas no recurrentes derivadas de terminaciones anticipadas de contratos de arrendamiento, incluidos los honorarios netos por terminación recibidos de los clientes, ya que no son representativos del desempeño operativo recurrente de las propiedades. Esto permite evaluar el crecimiento o la disminución de los ingresos por rentas de cada propiedad.

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

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

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

Inversión Total Estimada ("ITE") representa los costos totales estimados de desarrollo o expansión, incluidos el terreno y los costos de desarrollo y arrendamiento. La ITE se basa en las proyecciones actuales y está sujeta a cambios.

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Notas y Definiciones (continuación)

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 conversaciones continuas que tenemos con los desarrolladores, brokers, clientes y otros participantes activos del 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 substitución, 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.