

Tercer Trimestre 2024

# FIBRA Prologis Resultados Financieros



Alamar Industrial Park #3, Tijuana, México

## Tabla de Contenido



Estados Financieros  
Intermedios Consolidados Condensados

Información Financiera  
Suplementaria

## FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Tercer Trimestre de 2024

CIUDAD DE MÉXICO (29 de octubre de 2024) – 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 2024.

### LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 56.2 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 98.1 y 97.8 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 52.7 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 4.4 por ciento.
- Concluimos exitosamente la primera oferta de adquisición por Terrafina, logrando 77 por ciento de posesión adquirida.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 6.4887 (US\$0.3448) comparados con Ps. 6.1356 (US\$0.3609) para el mismo periodo en 2023.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps. 0.9185 (US\$0.0481) para el trimestre comparado con Ps. 0.8234 (US\$0.0494) para el mismo periodo en 2023.

### RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“El tercer trimestre marca un hito importante para la empresa. Tras la exitosa oferta pública de adquisición, FIBRA Prologis ahora posee el 77 por ciento de Terrafina”, dijo Héctor Ibarzabal, Director General de FIBRA Prologis. “Mientras tanto, entregamos resultados sólidos, y los fundamentales en nuestros mercados clave se mantienen saludables.”

Portafolio Operativo (solo FIBRA Prologis)	3T24	3T23	Notas
Ocupación al final del periodo	98.1%	98.4%	Ocupación por encima del 99% en cuatro de nuestros mercados.
Ocupación promedio	97.8%	98.5%	
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.0 MPC	1.9 MPC	La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Monterrey, Tijuana y Juárez.
Retención de Clientes	52.7%	81.5%	Cuatro clientes desocuparon, creando una oportunidad de re-arrendamiento
Cambio en la Renta Neta Efectiva	56.2%	46.5%	Liderado por Tijuana, Juárez y Monterrey.
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	4.4%	9.5%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales.
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	3.0%	9.6%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales.

## SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2024, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis fue de 23.3 por ciento y la liquidez fue de Ps. 14,320 millones (US\$728 millones), que incluían Ps. 13,155 millones (US\$669 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 1,165 millones (US\$59 millones) de efectivo disponible no restringido.

## GUÍA ACTUALIZADA PARA 2024

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi) FX = Ps. \$20 por US\$1.00	Bajo	Alto
FFO por CBFi	US\$0.1900	US\$0.1950
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	8.5%	9.5%
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$50	US\$55
Adquisición de edificios	US\$250	US\$350

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

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

- Miércoles 30 de octubre de 2024, a las 9 a.m. hora de México.
- Webcast en vivo ingresando a [www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com) en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos.
- Vía conferencia telefónica marcando +1 888 596 4144 o +1 646 968 2525 e ingresando la contraseña 4603995.

Del 30 de octubre al 13 de noviembre estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 770 2030 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 647 362 9199 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 4603995. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

## PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2024, FIBRA Prologis consistía en 514 instalaciones logísticas y de manufactura ubicadas en seis mercados industriales de México, con un Área Rentable Bruta total de 89.5 millones de pies cuadrados (8.3 millones de metros cuadrados), junto con 165 edificios con una suma de 24.0 millones de pies cuadrados (2.2 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos.

## DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

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

## CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, [aviolante@prologis.com](mailto:aviolante@prologis.com)

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, [mchavez@prologis.com](mailto:mchavez@prologis.com)

## CONTACTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Begoña Sordo, Tel: +52 55 1105 2946, [bsordo@prologis.com](mailto:bsordo@prologis.com)



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

**Estados financieros intermedios consolidados  
condensados al 30 de septiembre de 2024 y al  
31 de diciembre de 2023 y por los tres y  
nueve meses terminados al 30 de septiembre  
de 2024 y 2023 (consolidado desde el 6 de  
agosto de 2024)**



## Contenido

### Página

1	Reporte de ingresos del tercer trimestre de 2024
2	Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2024
7	Informe de los auditores independientes sobre la revisión de estados financieros intermedios consolidados condensados
9	Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera
10	Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales
11	Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable
12	Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo
13	Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

---

## Reporte de ingresos del tercer trimestre de 2024

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, 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 2024

### Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas:

Este tercer trimestre marca un momento crucial y el comienzo de un nuevo capítulo para FIBRA Prologis. En agosto, completamos nuestra primera oferta pública de adquisición de los CBFIs de FIBRA Terrafina (“Terrafina”) y ahora poseemos el 77 por ciento de la empresa. Hoy tenemos el control operativo de Terrafina y la integración avanza bien.

El volumen de arrendamiento fue de un millón de pies cuadrados, con un plazo promedio de 50 meses, y las renovaciones representaron el 56.2 por ciento de la actividad del tercer trimestre. La ocupación alcanzó el 98.1 por ciento. Las rentas netas efectivas en renovación fueron del 56.2 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo para las mismas propiedades fue positivo en un 4.4 por ciento, debido a cambios en las rentas y aumentos anuales.

La nueva actividad de arrendamiento en nuestros mercados fue ligeramente inferior en comparación con el trimestre anterior, pero aún sólida, con 9.5 millones de pies cuadrados. La vacancia aumentó en 30 puntos básicos ya que la mayoría de los nuevos arrendamientos se concentraron en espacios pre-arrendados en construcción o en proyectos a la medida. La absorción neta de 7 millones de pies cuadrados mejoró en comparación con los 5.5 millones del trimestre anterior debido a una mayor absorción de espacio pre-arrendado.

Dada a una actividad más débil en el mercado de Juárez, hemos aumentado nuestra previsión de vacancia para fin de año del 3 por ciento al 3.5 por ciento. Notablemente, solo dos de los mercados de Prologis, Juárez y Reynosa, cerrarían el año por encima de nuestra suposición a largo plazo del 5 por ciento de vacancia.

Pasando a ASG, estamos orgullosos de anunciar que GRESB nos ha otorgado el estatus de Líder del Sector en el 2024 Real Estate Assessment for the Standing Investment Benchmark. Este reconocimiento refleja nuestros continuos esfuerzos y compromiso con el avance de iniciativas ASG. Además, hemos logrado tres nuevas certificaciones LEED para edificios, incrementando nuestra superficie neta arrendable certificada en un 3 por ciento, alcanzando el 88 por ciento de nuestro portafolio.

En resumen, esperamos cerrar el año de manera sólida y comenzar el próximo con gran impulso. Los fundamentales en nuestros mercados clave siguen siendo sólidos, y creemos que nuestro portafolio demostrará resiliencia en un entorno incierto. Además, nuestro balance de primer nivel nos posiciona para el crecimiento. Como siempre, estamos enfocados en la creación de valor para todos nuestros accionistas.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzabal

Director General

---

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

Esta sección deberá ser analizada junto con los estados financieros 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 2024, FIBRA Prologis es propietaria de 514 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México alcanzando un total de 89.5 millones de pies cuadrados (8.3 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés) junto con 165 edificios totalizando 24.0 millones de pies cuadrados (2.2 millones de metros cuadrados) de activos inmobiliarios no estratégicos. Estas propiedades fueron arrendadas a 520 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Únicamente para FIBRA Prologis, aproximadamente 66.1 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 33.9 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados son altamente industrializados y orientados al consumo. Estos se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios y su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del tercer trimestre incluye los resultados del 1 de julio de 2024 al 30 de septiembre de 2024. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2024 y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	3T 2024	3T 2023	Notas
Ocupación al final del periodo	98.1%	98.5%	Ocupación por encima del 99% en cuatro de nuestros mercados.
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.0 MPC	1.5 MPC	La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Monterrey, Tijuana y Juárez.
Retención de Clientes	52.7%	93.0%	Cuatro clientes desocuparon, creando una oportunidad de re-arrendamiento.
Cambio en la Renta Neta Efectiva	56.2%	24.6%	Liderado por Tijuana, Juárez y Monterrey.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	4.4%	7.3%	Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$4.2	US\$2.4	

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	3T 2024	3T 2023	Notas
<b>Adquisiciones</b>			
Costo de Adquisición	US\$214.0		
ABR	1.8 MPC		
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.0%		

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

### Perspectiva Operacional

La absorción neta de nuestros principales mercados logísticos de México durante el tercer trimestre fue de 7 millones de pies cuadrados, en línea con el promedio de los últimos cuatro trimestres. Aunque la nueva actividad de arrendamiento fue fuerte con 9.5 millones de pies cuadrados, la combinación continuó estando fuertemente sesgada hacia la construcción a la medida en lugar de arrendar el espacio vacante existente. Las entregas se mantuvieron elevadas en 11.2 millones de pies cuadrados.

La desocupación en los mercados de Prologis aumentó 30 puntos básicos a 3.0 por ciento, el aumento de la desocupación se concentró principalmente en el mercado de Juárez.

---

En cuanto al valor de las propiedades, vimos un aumento del 1.4 por ciento en el valor general del portafolio de las mismas propiedades (incluyendo Terrafina). Esto se debió principalmente a un aumento en los supuestos de renta de mercado del valuador para los mercados de Prologis.

### Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 4.5 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 36.4 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

### Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 68.9 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 31.1 por ciento. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35.0 por ciento de la renta neta efectiva.

### Liquidez y Recursos de Capital

#### *Resumen*

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

#### *Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo*

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

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

---

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 1,165 millones (US\$59.2 millones) al 30 de septiembre de 2024, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 13,155 millones (US\$669 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

### *Deuda*

Al 30 de septiembre de 2024, contábamos con Ps. 42,520 millones (US\$2,162 mil millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 4.9 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.6 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.2 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 2024 es 23.9 por ciento y 2.5 veces, respectivamente.

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

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

### *Introducción*

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de septiembre de 2024 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 2024;
- El estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales por el período de tres meses y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024;
- El estado intermedio consolidado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024;
- El estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024.; y
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

### *Alcance de la revisión*

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

(Continúa)



*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de septiembre de 2024, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, '*Información Financiera Intermedia*'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 29 de octubre de 2024

## Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,165,081	\$ 3,322,815
Cuentas por cobrar		388,035	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	6	1,176,607	678,406
Pagos anticipados		112,995	4,586
Opciones de tipo de cambio		9,894	2,409
		<b>2,852,612</b>	<b>4,108,744</b>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	145,170,872	83,406,806
Otras propiedades de inversión	7	27,606,357	58,658
Inversiones a través del método de participación	8	2,394,914	-
Opciones de tipo de cambio		134,907	36,703
Otros activos		74,838	9,569
		<b>175,381,888</b>	<b>83,511,736</b>
<b>Total activo</b>		<b>\$ 178,234,500</b>	<b>\$ 87,620,480</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados		\$ 757,445	\$ 166,482
Rentas diferidas		42,945	49,451
Partes relacionadas	9	15,943	15,877
Porción circulante de la deuda	10	5,534,385	62,219
		<b>6,350,718</b>	<b>294,029</b>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	10	37,034,297	15,473,071
Depósitos en garantía		943,912	378,360
		<b>37,978,209</b>	<b>15,851,431</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>44,328,927</b>	<b>16,145,460</b>
<b>Capital contable:</b>			
Capital de los tenedores de CBFIs	11	76,426,667	38,885,136
Otras cuentas de capital y resultados acumulados		47,927,893	32,589,884
<b>Capital atribuible a los tenedores de CFBFIs de FIBRAPL</b>		<b>124,354,560</b>	<b>71,475,020</b>
Intereses minoritarios	12	9,551,013	-
<b>Total de capital contable</b>		<b>133,905,573</b>	<b>71,475,020</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 178,234,500</b>	<b>\$ 87,620,480</b>

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



## Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2024	2023	2024	2023
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos por arrendamientos		\$ 2,116,314	\$ 1,218,505	\$ 4,795,670	\$ 3,691,795
Recuperación de gastos por arrendamientos		197,142	122,292	469,462	382,922
Otros ingresos por arrendamiento		30,492	25,121	103,017	67,870
		<b>2,343,948</b>	<b>1,365,918</b>	<b>5,368,149</b>	<b>4,142,587</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>					
Operación y mantenimiento		(166,514)	(109,118)	(386,747)	(298,431)
Servicios públicos		(22,074)	(10,618)	(61,761)	(31,334)
Honorarios de administración de propiedades	9	(49,260)	(39,256)	(134,410)	(114,683)
Impuesto predial		(49,079)	(30,175)	(114,427)	(90,053)
Gastos de operación no recuperables		(76,764)	(17,139)	(99,770)	(42,854)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7	7,915,668	6,060,510	14,980,936	9,713,531
Comisión por administración de activos	9	(248,521)	(133,809)	(574,088)	(396,703)
Cuota por incentivo	11	-	-	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales		(70,137)	(15,132)	(109,405)	(57,551)
Ingresos por intereses		78,400	109,111	316,802	210,383
Costos financieros	13	(387,147)	(167,930)	(723,021)	(533,359)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo		-	-	-	(19,067)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		38,633	9,115	86,262	(37,058)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		(10,406)	(9,138)	(26,073)	(21,280)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(349,834)	(17,321)	(395,455)	65,056
Otros gastos generales y administrativos		(81,486)	(7,049)	(109,994)	(19,441)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	8	562,737	-	562,737	-
		<b>7,084,216</b>	<b>5,622,051</b>	<b>12,495,194</b>	<b>7,298,705</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<b>9,428,164</b>	<b>6,987,969</b>	<b>17,863,343</b>	<b>11,441,292</b>
<b>Otra (pérdida) utilidad integral:</b>					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(4,903,816)	1,984,441	2,296,040	(5,567,600)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		206	214	631	641
<b>Otra (pérdida) utilidad integral</b>		<b>(4,903,610)</b>	<b>1,984,655</b>	<b>2,296,671</b>	<b>(5,566,959)</b>
<b>Utilidad integral</b>		<b>\$ 4,524,554</b>	<b>\$ 8,972,624</b>	<b>\$ 20,160,014</b>	<b>\$ 5,874,333</b>
<b>Utilidad integral atribuible a:</b>					
FIBRAPL		9,359,629	6,987,969	17,794,808	11,441,292
Intereses minoritarios		68,535	-	68,535	-
		<b>9,428,164</b>	<b>6,987,969</b>	<b>17,863,343</b>	<b>11,441,292</b>
<b>Otra (pérdida) utilidad integral atribuible a:</b>					
FIBRAPL		(5,035,803)	1,984,655	2,164,478	(5,566,959)
Intereses minoritarios		132,193	-	132,193	-
		<b>(4,903,610)</b>	<b>1,984,655</b>	<b>2,296,671</b>	<b>(5,566,959)</b>
<b>Utilidad por CBFi</b>	14	<b>\$ 6.44</b>	<b>\$ 6.14</b>	<b>\$ 13.41</b>	<b>\$ 10.54</b>

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 al 30 de septiembre de 2024 y 2023

en miles	Nota	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Capital atribuible a los tenedores de CBFIs de FIBRAPL	Intereses minoritarios	Total de capital contable
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>								
		1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 5,029,978	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346	\$ -	\$ 59,992,346
	11	-	-	-	(1,983,766)	(1,983,766)	-	(1,983,766)
	11	117,049,735	6,903,952	-	-	6,903,952	-	6,903,952
	11	-	1,028,451	-	-	1,028,451	-	1,028,451
	11	-	(196,985)	-	-	(196,985)	-	(196,985)
<b>Utilidad integral:</b>								
		-	-	(5,567,600)	-	(5,567,600)	-	(5,567,600)
		-	-	641	-	641	-	641
		-	-	-	11,441,292	11,441,292	-	11,441,292
		-	-	(5,566,959)	11,441,292	5,874,333	-	5,874,333
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>								
		1,138,919,227	\$ 38,885,136	\$ (536,981)	\$ 33,270,176	\$ 71,618,331	\$ -	\$ 71,618,331
<b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>								
	11	1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
	11	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	(2,665,445)	-	(2,665,445)
	11	355,092,999	35,136,366	-	-	35,136,366	-	35,136,366
	11	-	716,392	-	-	716,392	-	716,392
	11	-	(267,059)	-	-	(267,059)	-	(267,059)
	12	-	-	-	-	-	9,350,285	9,350,285
<b>Utilidad integral:</b>								
		-	-	2,163,847	-	2,163,847	132,193	2,296,040
		-	-	631	-	631	-	631
		-	-	-	17,794,808	17,794,808	68,535	17,863,343
		-	-	2,164,478	17,794,808	19,959,286	200,728	20,160,014
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2024</b>								
		1,537,049,366	\$ 76,426,667	\$ (1,517,580)	\$ 49,445,473	\$ 124,354,560	\$ 9,551,013	\$ 133,905,573

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

## Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta consolidada	\$ 17,863,343	11,441,292
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(14,980,936)	(9,713,531)
Cuota por incentivo	716,392	1,028,451
Reserva para cuentas incobrables	6,356	12,238
Costos financieros	717,937	512,742
Ingresos por intereses	(316,802)	(210,383)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	-	19,067
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	26,073	21,280
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(86,262)	37,058
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta	390,687	(69,827)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(28,001)	(44,005)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	(562,737)	-
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(270,680)	(25,576)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	(391,171)	54,885
Pagos anticipados	(125,512)	(47,819)
Otros activos	(63,690)	10,695
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	563,616	(34,816)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2,616)	(35,239)
Depósitos en garantía	503,387	11,400
Rentas diferidas	(14,615)	(41,882)
<b>Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación</b>	<b>3,944,769</b>	<b>2,926,030</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Efectivo pagado en la adquisición de TERRA	(11,782,140)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(4,208,357)	(1,285,752)
Disposición de activos propiedades de inversión	-	478,856
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(571,039)	(428,254)
Ingresos por intereses	316,802	210,383
Transacciones con negocios en conjunto	(212,923)	-
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(16,457,657)</b>	<b>(1,024,767)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	-	(37,246)
Dividendos pagados	(2,665,445)	(1,983,766)
Préstamos obtenidos	5,836,548	-
Pago de préstamos	(3,033,335)	(48,911)
Intereses pagados	(491,665)	(461,784)
Ingresos provenientes de la oferta de derechos	9,660,000	6,877,831
Costos de emisión de la oferta de derechos	(267,060)	(196,985)
<b>Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento</b>	<b>9,039,043</b>	<b>4,149,139</b>
<b>(Decremento) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo, neto</b>	<b>(3,473,845)</b>	<b>6,050,402</b>
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	1,316,111	(445,705)
Efectivo y equivalentes de efectivo a inicio de año	3,322,815	2,704,577
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 1,165,081</b>	<b>\$ 8,309,274</b>
<b>Transacciones que no requirieron recursos:</b>		
CBFIs emitidos, relacionados con la adquisición de TERRA	13,694,227	-
CBFIs emitidos, relacionados con la cuota por incentivo	716,392	1,028,451
Dividendos en CBFIs	1,955,832	-
<b>Total transacciones que no requirieron recursos</b>	<b>\$ 16,366,451</b>	<b>\$ 1,028,451</b>

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 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

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

## 1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

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

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

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

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

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL adquirió una participación controladora (77.13%) y comenzó a consolidar CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 o FIBRA TERRAFINA ("TERRA"). TERRA es un fideicomiso mexicano constituido conforme al contrato de fideicomiso F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 (modificado el 15 de marzo de 2013) autorizado por las leyes mexicanas con domicilio en Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11570. TERRA es un fideicomiso con un portafolio industrial creado principalmente para adquirir, desarrollar, arrendar y administrar inmuebles en México, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado con los respectivos inmuebles relacionados arrendados. Ver nota 4.

## 2. Bases de presentación

**Información financiera intermedia** – Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 (consolidado desde el 6 de agosto de 2024), han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (IAS por sus siglas en inglés), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros consolidados no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS). Los estados financieros intermedios consolidados condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con IFRS.

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 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 auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2023. Las nuevas normas contables o modificaciones aplicables a partir del 1 de enero de 2024 no tuvieron un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2024 del FIBRAPL.

Las nuevas políticas contables aquí incluidas que no se incluyen en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2023, se revelan principalmente debido a la adquisición de TERRA. Ver nota 4.

**a. Bases de consolidación** - Los estados financieros intermedios consolidados condensados presentados incluyen todas las actividades de FIBRAPL y sus subsidiarias.

### i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por FIBRAPL. FIBRAPL controla una entidad cuando está expuesta a, o tiene derecho a, rendimientos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan en su totalidad a partir de la fecha en que se transfiere el control al Fideicomiso. Se desconsolidan a partir de la fecha en que cesa el control. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados incluyen los activos netos y resultados de TERRA (y sus subsidiarias) al 30 de septiembre de 2024, y por el período de 56 días a partir del 6 de agosto de 2024, terminado el 30 de septiembre de 2024.

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRAPL tenía participación en las siguientes entidades:

Fideicomiso	Fiduciario	Ubicación	Participación	Actividad principal
F/2609	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	México	100%	Bienes raíces
F/128	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/129	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/824	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/666	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/2171	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/2989	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/2991	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/2996	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3275	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3276	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3277	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3457	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3458	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3459	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/1411	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/1412	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	México	100%	Bienes raíces
F/3186	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3230	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3231	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3232	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3233	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3234	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3235	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/3236	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/4581	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/4582	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
F/4583	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	México	100%	Bienes raíces
-	TF Administradora, S. R. L. de C. V. (Entidad)	México		Servicios administrativos

## ii. Intereses minoritarios

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

## iii. Transacciones eliminadas en la consolidación

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024, la participación del 77.13% de FIBRAPL en TERRA también incluye los siguientes tres negocios en conjunto:

Fideicomiso	Negocio conjunto	Ubicación	Participación	Actividad principal
F/2717	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	México	50%	Bienes raíces
F/3485	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V. (*)	México	50%	Bienes raíces
F/3927	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (**)	México	50%	Bienes raíces

\* Contiene el Fideicomiso de garantía F/5456 con 100% de titularidad.

\*\* Contiene el Fideicomiso de garantía F/4090 con 100% de titularidad.

- d. Otras propiedades de inversión** - Corresponden a activos inmobiliarios no estratégicos que FIBRAPL no pretende operar a largo plazo y a dos propiedades de oficinas.

#### 4. Adquisición de TERRA

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL anunció que la liquidación de su oferta pública de adquisición lanzada el 13 de febrero de 2024, había concluido satisfactoriamente y que consistió en (i) la adquisición por parte de FIBRAPL de 606,417,404 CBFIs de TERRA (factor de intercambio de 0.63x por cada CBFI en circulación); (ii) la emisión por parte del FIBRAPL de 217,092,999 CBFIs a cambio de los CBFIs de TERRA fueron ofrecidos en la oferta; y (iii) el pago por parte de FIBRAPL de \$11,782,140 miles de pesos mexicanos a los tenedores de CBFIs de TERRA que eligieron ejercer su opción de pago en efectivo (33.3% del monto total de la oferta); todo esto representando el 77.13% del total de CBFIs de TERRA en circulación y sus respectivos derechos de voto.

El portafolio adquirido por FIBRAPL es administrado inmobiliariamente por PLA Administradora Industrial, S. R. L. de C. V., afiliada de PGIM Real Estate, bajo contrato de administración hasta el 31 de diciembre de 2024.

El portafolio de TERRA incluye 269 propiedades industriales de logística, terrenos y 3 negocios en conjunto que comprenden 22 propiedades industriales de logística y terrenos.

##### a. Contraprestación transferida

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

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

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

##### b. Asignación del precio de compra

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

en miles de pesos mexicanos	Valor
Propiedades de inversión	30,460,952
Otras propiedades de inversión	23,708,947
Inversiones a través del método de participación	1,591,671
Efectivo y equivalentes de efectivo	502,573
Otros activos (*)	1,009,339
Deuda	(20,775,785)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (**)	(1,671,045)
Intereses minoritarios	(9,350,285)
<b>Consideración transferida</b>	<b>\$ 25,476,367</b>



(\*) Incluido en otros activos se encuentran: cuentas por cobrar, impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar, pagos anticipados y opciones de tipo de cambio.

(\*\*) Incluido en otros pasivos se encuentran: cuentas por pagar y pasivos acumulados, rentas diferidos y depósitos en garantía.

### c. Propiedades inmobiliarias adquiridas de TERRA

La siguiente tabla muestra las propiedades inmobiliarias adquiridas de TERRA, que es una combinación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión:

Mercado	Valor	Número de propiedades
Ciudad de México	\$ 12,333,149	26
Juárez	11,157,896	51
Tijuana	2,972,682	11
Guadalajara	2,444,575	7
Monterrey	1,373,355	8
Reynosa	179,295	1
Otros mercados (ver nota 16)	23,708,947	165
<b>Total de propiedades inmobiliarias adquiridas de TERRA</b>	<b>\$ 54,169,899</b>	<b>269</b>

Las propiedades inmobiliarias generaron \$732.4 millones de pesos mexicanos en ingresos y \$6,726.1 millones de pesos mexicanos en ingreso neto, lo que incluyó la revaluación de las propiedades de inversión, desde la fecha de adquisición del 6 de agosto hasta el 30 de septiembre de 2024.

## 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo de FIBRAPL se integra como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo	\$ 909,728	\$ 338,535
Equivalentes de efectivo	255,353	2,984,280
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 1,165,081</b>	<b>\$ 3,322,815</b>

El saldo de efectivo restringido al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 fue de \$35.9 millones y \$5.0 millones de pesos mexicanos, respectivamente, y se incluye en el rubro "Otros activos" en el estado financiero intermedio consolidado condensado de situación financiera.

El efectivo restringido representa principalmente fondos mantenidos en fideicomisos de garantía para el pago de mantenimiento, intereses y principal a largo plazo relacionado con préstamos.

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

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

en miles de pesos mexicanos		Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto al valor agregado	\$	1,165,428	\$ 668,902
Otras cuentas por cobrar		11,179	9,504
<b>Otras cuentas por cobrar</b>	<b>\$</b>	<b>1,176,607</b>	<b>\$ 678,406</b>

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

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

en miles de pesos mexicanos		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2024	2023
Saldo inicial	\$	83,465,464	\$ 74,789,750
Efecto por conversión de moneda funcional (*)		15,256,914	(6,625,216)
Adquisición de propiedades inmobiliarias de TERRA (ver nota 4)		54,169,899	-
Adquisición de propiedades de inversión (**)		4,208,357	1,285,752
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		571,039	428,254
Ingresos por arrendamiento de forma lineal		124,620	11,686
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		14,980,936	9,713,531
<b>Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>172,777,229</b>	<b>\$ 79,603,757</b>
<b>Menos: Otras propiedades de inversión (***)</b>	<b>\$</b>	<b>(27,606,357)</b>	<b>(61,418)</b>
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>145,170,872</b>	<b>\$ 79,542,339</b>

\*- El valor razonable de las propiedades de inversión se convierte de dólares estadounidenses a pesos mexicanos. El tipo de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano es el siguiente:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 6 de agosto de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Tipo de cambio	19.6697	19.3905	16.8935	17.6195	19.3615

\*\* - Las adquisiciones de propiedades de inversión, excluyendo la adquisición de TERRA, fueron como sigue:

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de adquisición pagados	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Adquisiciones:</b>					
Vallejo DC 4	31-enero-2024	Ciudad de México	50,335	\$ 101.5	\$ 5.9
Villa Florida II Building #4	9-julio-2024	Reynosa	274,047	480.9	26.7
El Puente Building #1	23-septiembre-2024	Ciudad de México	324,134	710.4	36.7
El Puente Building #2	23-septiembre-2024	Ciudad de México	197,968	431.7	22.3
El Puente Building #3	23-septiembre-2024	Ciudad de México	145,800	382.2	19.7
El Puente Building #4	23-septiembre-2024	Ciudad de México	104,628	255.9	13.2
El Puente Building #5	23-septiembre-2024	Ciudad de México	224,755	561.7	29.0
El Puente Building #6	23-septiembre-2024	Ciudad de México	131,665	338.4	17.5
El Puente Building #7	23-septiembre-2024	Ciudad de México	233,417	554.1	28.6
El Puente Building #8	23-septiembre-2024	Ciudad de México	153,359	391.6	20.2
<b>Total adquisiciones</b>			<b>1,840,108</b>	<b>\$ 4,208.4</b>	<b>\$ 219.8</b>

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

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

### 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 gratuitos 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	
	2024	2023
Tasa de ocupación	97.3%	98.4%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.00% al 13.00% Promedio ponderado 9.22%	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.19%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 10.75% Promedio ponderado 7.41%	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 7.10%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

## 8. Inversiones a través del método de participación

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

- Un contrato de negocio en conjunto con Controladora y Parques American Industries, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/2717 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“American”).
- Un contrato de negocio en conjunto con Avante Parques Industriales, S. A. de C. V. y Avante Naves Industriales, S. A. de C. V. para la inversión a través del Fideicomiso F/3485 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México (“Avante”).

- Un contrato de negocio en conjunto con Monarch Member, LLC para la inversión a través del Fideicomiso F/3927 en la adquisición, desarrollo y arrendamiento de propiedades comerciales en México. FIBRAPL tiene derecho de recibir un incentivo de participación una vez que se haya cumplido los rendimientos establecidos en el contrato de Fideicomiso sobre las inversiones, y se paga hasta el momento de liquidación del mismo (“Monarch”).

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

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
<b>Activo</b>				
Propiedades de inversión	\$ 1,831,519	\$ 1,612,577	\$ 5,558,862	\$ 9,002,958
Otros activos	129,427	9,844	301,302	440,573
<b>Total activo</b>	<b>\$ 1,960,946</b>	<b>\$ 1,622,421</b>	<b>\$ 5,860,164</b>	<b>\$ 9,443,531</b>
<b>Pasivos</b>				
Deuda	\$ 988,733	\$ 139,261	\$ 3,428,088	\$ 4,601,985
Otros pasivos	10,060	109,627	(22,066)	51,718
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 998,793</b>	<b>\$ 248,888</b>	<b>\$ 3,406,022</b>	<b>\$ 4,653,703</b>

Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales en miles de pesos mexicanos	Por el periodo comprendido entre el 6 de agosto y el 30 de septiembre de 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos	\$ 18,615	\$ 12,240	\$ 61,730	\$ 92,585
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>				
Gastos de operación y otros ingresos y gastos, netos	\$ (9,333)	\$ (3,725)	\$ (127,640)	\$ (140,698)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	517,685	378,810	277,092	1,173,587
<b>Total gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>	<b>508,352</b>	<b>375,085</b>	<b>149,452</b>	<b>1,032,889</b>
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$ 526,967</b>	<b>\$ 387,325</b>	<b>\$ 211,182</b>	<b>\$ 1,125,474</b>

## 9. Partes relacionadas

### Cuentas por pagar partes relacionadas

El saldo por pagar a partes relacionadas se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Honorarios de administración de propiedades	\$ 15,534	14,366
Comisión por administración de activos	409	1,511
<b>Total de cuentas por pagar partes relacionadas</b>	<b>\$ 15,943</b>	<b>15,877</b>

### Transacciones con partes relacionadas

FIBRAPL está obligada a pagar una tarifa de incentivo equivalente al 10.0% de los rendimientos totales acumulativos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual de 9.0%, que se mide anualmente. Como se menciona en la Nota 4, el portafolio de TERRA es administrado por un tercero hasta el 31 de diciembre de 2024.

Las operaciones con partes relacionadas se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Comisión por administración de activos	\$ 192,900	\$ 133,809	\$ 518,467	\$ 396,703
Honorarios de administración de propiedades	\$ 47,174	\$ 39,256	\$ 132,324	\$ 114,683
Comisiones por arrendamiento	\$ 1,992	\$ 19,429	\$ 27,228	\$ 42,583
Comisión por desarrollo	\$ 4,126	\$ 1,720	\$ 12,189	\$ 14,958
Cuota por mantenimiento	\$ 2,055	\$ 1,693	\$ 6,815	\$ 5,743
Cuota por incentivo	\$ -	\$ -	\$ 716,392	\$ 1,028,451

## 10. Deuda

La siguiente tabla muestra la deuda de FIBRAPL, expresada en dólares estadounidenses:

en miles	Fecha de vencimiento <sup>(2)</sup>	Tasa	Al 30 de septiembre de 2024		Al 31 de diciembre de 2023		
			Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	
Senior Notes (No garantizado) <sup>(1)</sup>	julio de 2029	4.96%	\$ 500,000	\$ 9,834,850	N/A	\$ -	\$ -
Green bond (No garantizado)	noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,376,138	4.12%	375,000	6,335,063
Private Placement (No garantizado)	julio de 2039	3.48% <sup>(3)</sup>	300,000	5,900,910	3.48% <sup>(3)</sup>	300,000	5,068,050
Green bond (No garantizado)	abril de 2031	3.73%	70,000	1,376,879	3.73%	70,000	1,182,545
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	diciembre de 2026	5.18% <sup>(3)</sup>	65,219	1,282,838	5.18% <sup>(3)</sup>	66,714	1,127,033
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Garantizado)	febrero de 2026	4.67%	51,643	1,015,802	4.67%	52,540	887,584
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Garantizado)	febrero de 2026	4.67%	51,643	1,015,802	4.67%	52,540	887,584
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Term Loan (No garantizado) <sup>(1)</sup>	julio de 2027	3 meses SOFR (4.59%) + 1.65% <sup>(3)</sup>	200,000	3,933,940	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – New Revolver (No garantizado) <sup>(1)</sup>	julio de 2026	3 meses SOFR (4.59%) + 1.45%	131,200	2,580,665	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Revolver (No garantizado) <sup>(1)</sup>	julio de 2025	3 meses SOFR (4.46%) + 1.45%	67,000	1,317,870	N/A	-	-
Metropolitan Life Insurance Company (Promissory Note) (Garantizado) <sup>(1)</sup>	febrero de 2027	4.75%	150,000	2,950,455	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	diciembre de 2024	SOFR (4.96%)+ 0.80%	100,000	1,966,970	N/A	-	-
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado)	diciembre de 2024	SOFR (4.96%)+ 0.90%	50,000	983,485	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Promissory Note) (No garantizado) <sup>(1)</sup>	diciembre de 2024	1 mes SOFR (4.96%)+ 0.95%	50,000	983,485	N/A	-	-
			<b>Total</b>	<b>2,161,705</b>	<b>42,520,089</b>	<b>916,794</b>	<b>15,487,859</b>
Intereses por pagar de la deuda			18,931	372,368		6,613	111,709
Prima neta			(10,877)	(213,946)		2,664	45,004
Costos de emisión de deuda			(5,584)	(109,829)		(6,470)	(109,282)
			<b>Total de deuda</b>	<b>2,164,175</b>	<b>42,568,682</b>	<b>919,601</b>	<b>15,535,290</b>
Menos: Porción circulante de la deuda			281,366	5,534,385		3,683	62,219
<b>Deuda a largo plazo</b>			<b>\$ 1,882,809</b>	<b>\$ 37,034,297</b>		<b>\$ 915,918</b>	<b>\$ 15,473,071</b>

(1) Deuda registrada en la adquisición de TERRA. Ver nota 4.

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

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

---

FIBRAPL tiene una línea de crédito revolvente no garantizada con un sindicato de nueve bancos ("Línea de Crédito"). FIBRAPL tiene la opción de incrementar la Línea de Crédito hasta \$500.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación del prestamista. La Línea de Crédito tiene un vencimiento inicial el 27 de abril de 2026, con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujeto al pago de una comisión de prórroga. Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL no tiene ningún saldo pendiente en la Línea de Crédito.

Los préstamos a plazo y revolvente de BBVA son deudas de TERRA. Terra tiene una línea de crédito sindicada sostenible no garantizada de \$500.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, que consta de los dos tramos siguientes (i) un crédito a plazo por \$200.0 millones de dólares estadounidenses y (ii) una línea de crédito revolvente por \$300.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA como único organizador líder y otras instituciones financieras. La línea de crédito incluye las siguientes características (1) estará vinculada a la sostenibilidad con un Indicador Clave de Rendimiento (KPI) relacionado con la "Certificación de Edificios Verdes", (2) una prima o descuento de margen aplicable de hasta más o menos 5 puntos básicos relacionados con la consecución del KPI, y (3) pago del principal al vencimiento. El 8 de octubre de 2024, TERRA decidió reducir los Compromisos por un monto principal agregado de 131.2 millones de dólares estadounidenses a 100.0 millones de dólares estadounidenses, con efecto a partir del 10 de octubre de 2024.

El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL asumió un nuevo pagaré con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (no garantizado) por un monto total de \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,997.0 millones de pesos mexicanos). El pagaré devenga intereses sobre la tasa SOFR más 80 bps, el cual tiene fecha de vencimiento el 20 de diciembre de 2024.

El 20 de septiembre de 2024, FIBRAPL asumió un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (no garantizado) por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses (\$983.5 millones de pesos mexicanos). El pagaré devenga intereses sobre la tasa SOFR más 90 bps, el cual tiene fecha de vencimiento el 19 de diciembre de 2024.

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRAPL y TERRA cumplían con todas estas obligaciones.

## 11. Capital

Al 30 de septiembre de 2024, el total de CBFIs en circulación fue de 1,537,049,366.

El 6 de agosto de 2024, FIBRAPL emitió 217,092,999 CBFIs en relación con la oferta pública de adquisición de TERRA. Ver nota 4.

## Reserva para recompra de CBFIs

FIBRAPL ha registrado una reserva para recompra de CBFIs por \$5.0 millones de pesos mexicanos (\$212.9 miles de dólares estadounidenses) para cumplir con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de empresas públicas y otros participantes en las Comisiones de Valores de México.

## Dividendos

FIBRAPL distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFi

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024					
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo		En CBFIs		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi		
17-enero-2024	1-febrero-2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2.0428	\$ 0.1183
22-febrero-2024	6-marzo-2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
17-abril-2024	2-mayo-2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
7-agosto-2024	20-agosto-2024	1,049.5	54.2	-	-	0.6828	0.0352
<b>Total distribuciones</b>		<b>\$ 2,665.4</b>	<b>\$ 149.3</b>	<b>\$ 1,955.8</b>	<b>\$ 113.5</b>		

En millones, excepto por CBFi

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023					
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo		En CBFIs		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi		
18-enero-2023	26-enero-2023	\$ 572.2	\$ 30.5	\$ -	\$ -	\$ 0.5600	\$ 0.0299
24-febrero-2023	9-marzo-2023	868.6	47.2	-	-	0.8500	0.0462
19-julio-2023	28-julio-2023	543.0	32.3	-	-	0.4768	0.0284
<b>Total distribuciones</b>		<b>\$ 1,983.8</b>	<b>\$ 110.0</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>		

## Oferta de derechos

El 4 de mayo de 2023, FIBRAPL emitió 105,000,000 CBFIs a \$59.00 pesos mexicanos por certificado a través de una oferta pública. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs y (b) una oferta internacional concurrente de CBFIs a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en transacciones exentas de registro en virtud de la misma.

En relación con este precio de oferta, el 11 de mayo de 2023, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para comprar 12,049,735 CBFIs adicionales al mismo precio de oferta por CBFi.

Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$6,904.0 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión.

El 6 de marzo de 2024, FIBRAPL emitió 120,000,000 de CBFIs a \$70.00 pesos mexicanos por certificado mediante un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs y (b) una oferta internacional concurrente de CBFIs a compradores institucionales calificados, según se definen en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en operaciones exentas de registro conforme a la misma. En relación con esta oferta, el 7 de marzo de 2024, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para adquirir 18,000,000 de CBFIs adicionales al mismo precio de oferta por CBFi. Los recursos obtenidos de la oferta de suscripción ascendieron a \$9,660.0 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión.

### Cuota de incentivo anual

El 5 de junio de 2023, FIBRAPL registró \$1,028.5 millones de pesos mexicanos con base en la cuota de incentivo anual. El pago de la cuota de incentivo en CBFIs fue aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores el 3 de julio de 2023, por 16.4 millones de CBFIs.

El 4 de junio de 2024, FIBRAPL provisionó \$716.4 millones de pesos mexicanos con base en la cuota de incentivo anual, aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores el 4 de septiembre de 2024. FIBRAPL emitirá los certificados durante el 4T de 2024.

## 12. Intereses minoritarios

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

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024	
<b>Propiedad de TERRA por parte de terceros</b>		<b>22.87%</b>
<b>Activo</b>		
Propiedades de inversión	\$	60,617,858
Otros activos		3,728,515
<b>Total activo</b>		<b>64,346,373</b>
<b>Pasivo</b>	\$	22,584,184
<b>Capital</b>		41,762,189
<b>Total de pasivo y capital</b>		<b>64,346,373</b>
<b>Capital atribuible a IM</b>	\$	<b>9,551,013</b>



Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales en miles de pesos mexicanos	Por el periodo del 6 de agosto al 30 de septiembre de	
	2024	
<b>Ingresos:</b>	\$	<b>734,906</b>
Ingresos		734,906
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>		<b>5,757,169</b>
Gastos de operación y otros gastos		5,757,169
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$</b>	<b>6,492,075</b>
<b>Otros ingresos integrales:</b>	\$	<b>802,305</b>
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		802,305
<b>Utilidad integral:</b>	<b>\$</b>	<b>802,305</b>
<b>Utilidad neta atribuible a IM</b>	<b>\$</b>	<b>68,535</b>
<b>Utilidad integral atribuible a IM</b>	<b>\$</b>	<b>132,193</b>

### 13. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Gastos por intereses	\$ 377,991	\$ 161,493	700,838	505,532
Comisión por no utilización en la línea de crédito	7,744	5,238	18,276	20,617
Amortización de costo financiero diferido	5,593	4,954	15,690	19,010
Amortización de prima neta	(4,181)	(3,755)	(11,783)	(11,800)
<b>Costos financieros</b>	<b>\$ 387,147</b>	<b>\$ 167,930</b>	<b>723,021</b>	<b>533,359</b>

### 14. Utilidad por CBFi

La utilidad básica y diluida por CBFi son la misma en cada período y se presenta a continuación:

en miles	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Utilidad neta del periodo	\$ 9,359,629	\$ 6,987,969	\$ 17,794,808	\$ 11,441,292
Número promedio ponderado de CBFis	1,453,013	1,138,919	1,327,062	1,085,489
Utilidad básica y diluida por CBFi	\$ 6.44	\$ 6.14	\$ 13.41	\$ 10.54

### 15. Valores razonables de activos y pasivos

FIBRAPL cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto 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 las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la supervisión incluye la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

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 que se basa en las variables usadas 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 cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa, es decir precios o indirectamente, es decir, derivados de los 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 clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

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

	Al 30 de septiembre de 2024				
	Saldo en libros	Valor razonable			Total
en miles de pesos mexicanos	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros medidos a valor razonable</b>					
Propiedades de inversión	\$ 145,170,872	\$ -	\$ -	\$ 145,170,872	\$ 145,170,872
Otras propiedades de inversión	27,606,357	-	-	27,606,357	27,606,357
Opciones de tipo de cambio	144,801	-	144,801	-	144,801
	<b>\$ 172,922,030</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 144,801</b>	<b>\$ 172,777,229</b>	<b>\$ 172,922,030</b>
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,165,081	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	388,035	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	11,179	-	-	-	-
	<b>\$ 1,564,295</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Cuentas por pagar	\$ 757,445	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	15,943	-	-	-	-
Depósitos en garantía	943,912	-	-	-	-
Deuda	42,568,682	-	40,883,934	-	40,883,934
	<b>\$ 44,285,982</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 40,883,934</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 40,883,934</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023				
	Saldo en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros medidos a valor razonable</b>					
Propiedades de inversión	\$ 83,406,806	\$ -	\$ -	\$ 83,406,806	\$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	58,658	-	-	58,658	58,658
Opciones de tipo de cambio	39,112	-	39,112	-	39,112
	<b>\$ 83,504,576</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 39,112</b>	<b>\$ 83,465,464</b>	<b>\$ 83,504,576</b>
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Efectivo	\$ 3,322,815	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	100,528	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	9,504	-	-	-	-
	<b>\$ 3,432,847</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>					
Cuentas por pagar	\$ 166,482	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	15,877	-	-	-	-
Deuda	15,535,290	-	13,486,612	-	13,486,612
	<b>\$ 15,717,649</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 13,486,612</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 13,486,612</b>

FIBRAPL reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período de reporte durante el cual se produjo el cambio. No se han hecho transferencias entre los niveles de valor razonable durante el período.

## 16. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el negocio, la cual incluye información agregada por segmentos. Los activos, pasivos y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presentan al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente. FIBRAPL opera en seis mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables y mercados adicionales no estratégicos que se incluyen en Otras propiedades de inversión (ver nota 7), incorporados en "Otros mercados", bajo IFRS 8. La siguiente información muestra la conciliación de ingresos y gastos por mercado para llegar a la utilidad neta de operación, incluyendo los diferentes conceptos para llegar a la Utilidad neta.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados (*)	Total
<b>Ingresos:</b>								
Ingreso por arrendamiento	\$ 696,514	\$ 204,313	\$ 224,098	\$ 244,801	\$ 164,869	\$ 252,979	\$ 328,740	\$ 2,116,314
Recuperación de gastos por arrendamiento	70,095	13,782	24,997	23,861	16,379	31,173	16,855	197,142
Otros ingresos por arrendamiento	10,090	2,996	2,910	3,780	(4,108)	7,365	7,459	30,492
	<b>776,699</b>	<b>221,091</b>	<b>252,005</b>	<b>272,442</b>	<b>177,140</b>	<b>291,517</b>	<b>353,054</b>	<b>2,343,948</b>
<b>Gastos:</b>								
Operación y mantenimiento	(63,058)	(20,804)	(17,662)	(20,301)	(12,802)	(17,144)	(14,743)	(166,514)
Servicios públicos	(7,575)	1,135	(3,043)	(2,343)	(461)	(8,752)	(1,035)	(22,074)
Honorarios de administración de propiedades	(19,651)	(4,081)	(2,973)	(6,798)	(5,432)	(4,522)	(5,803)	(49,260)
Impuesto predial	(17,685)	(2,674)	(3,002)	(5,371)	(3,906)	(11,337)	(5,104)	(49,079)
Gastos de operación no recuperables	(34,828)	(4,327)	(4,515)	(6,989)	(852)	(29,749)	4,496	(76,764)
<b>Utilidad neta de operación, por segmento</b>	<b>\$ 633,902</b>	<b>\$ 190,340</b>	<b>\$ 220,810</b>	<b>\$ 230,640</b>	<b>\$ 153,687</b>	<b>\$ 220,013</b>	<b>\$ 330,865</b>	<b>\$ 1,980,257</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Total
<b>Ingresos:</b>								
Ingreso por arrendamiento	\$ 526,131	\$ 155,383	\$ 154,730	\$ 180,287	\$ 116,204	\$ 84,967	\$ 803	\$ 1,218,505
Recuperación de gastos por arrendamiento	51,292	10,036	19,278	15,479	12,241	13,911	55	122,292
Otros ingresos por arrendamiento	6,082	2,485	7,601	3,212	5,276	412	53	25,121
	<b>583,505</b>	<b>167,904</b>	<b>181,609</b>	<b>198,978</b>	<b>133,721</b>	<b>99,290</b>	<b>911</b>	<b>1,365,918</b>
<b>Gastos:</b>								
Operación y mantenimiento	(45,515)	(10,197)	(10,880)	(15,385)	(13,063)	(14,030)	(48)	(109,118)
Servicios públicos	(5,266)	(686)	(2,122)	(1,352)	(349)	(843)	-	(10,618)
Honorarios de administración de propiedades	(17,440)	(3,521)	(5,646)	(5,299)	(4,265)	(3,060)	(25)	(39,256)
Impuesto predial	(14,329)	(2,871)	(1,345)	(4,233)	(3,991)	(3,373)	(33)	(30,175)
Gastos de operación no recuperables	(8,535)	(598)	(1,273)	(2,713)	(2,189)	(1,831)	-	(17,139)
<b>Utilidad neta de operación, por segmento</b>	<b>\$ 492,420</b>	<b>\$ 150,031</b>	<b>\$ 160,343</b>	<b>\$ 169,996</b>	<b>\$ 109,864</b>	<b>\$ 76,153</b>	<b>\$ 805</b>	<b>\$ 1,159,612</b>

## Conciliación de utilidad bruta a utilidad neta:

	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de	
	2024	2023
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 1,980,257</b>	<b>\$ 1,159,612</b>
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7,915,668	6,060,510
Comisión por administración de activos	(248,521)	(133,809)
Honorarios profesionales	(70,137)	(15,132)
Ingresos por intereses	78,400	109,111
Costos financieros	(387,147)	(167,930)
Utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	38,633	9,115
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(10,406)	(9,138)
Pérdida cambiaria, neta	(349,834)	(17,321)
Otros gastos generales y administrativos	(81,486)	(7,049)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	562,737	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$ 9,428,164</b>	<b>\$ 6,987,969</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados (*)	Total
<b>Ingresos:</b>								
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,822,850	\$ 513,747	\$ 602,426	\$ 605,522	\$ 429,063	\$ 491,800	\$ 330,262	\$ 4,795,670
Recuperación de gastos por arrendamiento	178,936	38,333	66,606	63,695	46,410	58,520	16,962	469,462
Otros ingresos por arrendamiento	38,718	9,156	9,265	10,688	12,896	18,482	3,812	103,017
	<b>2,040,504</b>	<b>561,236</b>	<b>678,297</b>	<b>679,905</b>	<b>488,369</b>	<b>568,802</b>	<b>351,036</b>	<b>5,368,149</b>
<b>Gastos:</b>								
Operación y mantenimiento	(145,522)	(49,968)	(47,029)	(52,354)	(34,402)	(42,817)	(14,655)	(386,747)
Servicios públicos	(30,144)	(4,001)	(9,101)	(5,963)	(1,511)	(10,006)	(1,035)	(61,761)
Honorarios de administración de propiedades	(55,858)	(11,505)	(19,940)	(18,481)	(14,768)	(11,862)	(1,996)	(134,410)
Impuesto predial	(47,173)	(7,287)	(3,634)	(15,407)	(10,934)	(23,155)	(6,837)	(114,427)
Gastos de operación no recuperables	(42,812)	(9,016)	(3,996)	(12,422)	(3,028)	(31,952)	3,456	(99,770)
<b>Utilidad neta de operación, por segmento</b>	<b>\$ 1,718,995</b>	<b>\$ 479,459</b>	<b>\$ 594,597</b>	<b>\$ 575,278</b>	<b>\$ 423,726</b>	<b>\$ 449,010</b>	<b>\$ 329,969</b>	<b>\$ 4,571,034</b>

(\*) Los otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas en Chihuahua y Saltillo, estos 'otros mercados' individualmente no superan el 10% del valor total del portafolio de propiedades de inversión.

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Total
<b>Ingresos:</b>								
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,589,814	\$ 463,940	\$ 472,328	\$ 538,607	\$ 362,984	\$ 261,734	\$ 2,388	\$ 3,691,795
Recuperación de gastos por arrendamiento	161,322	35,017	59,969	45,333	38,294	42,820	167	382,922
Otros ingresos por arrendamiento	14,685	6,880	17,417	9,453	17,749	1,515	171	67,870
	<b>1,765,821</b>	<b>505,837</b>	<b>549,714</b>	<b>593,393</b>	<b>419,027</b>	<b>306,069</b>	<b>2,726</b>	<b>4,142,587</b>
<b>Gastos:</b>								
Operación y mantenimiento	(121,917)	(34,505)	(32,921)	(39,635)	(34,811)	(34,545)	(97)	(298,431)
Servicios públicos	(15,399)	(2,899)	(5,558)	(4,235)	(1,125)	(2,118)	-	(31,334)
Honorarios de administración de propiedades	(47,656)	(11,892)	(16,047)	(15,429)	(13,375)	(10,218)	(66)	(114,683)
Impuesto predial	(42,989)	(8,659)	(3,993)	(12,219)	(11,779)	(10,315)	(99)	(90,053)
Gastos de operación no recuperables	(19,124)	(5,231)	(3,238)	(4,568)	(5,147)	(5,546)	-	(42,854)
<b>Utilidad neta de operación, por segmento</b>	<b>\$ 1,518,736</b>	<b>\$ 442,651</b>	<b>\$ 487,957</b>	<b>\$ 517,307</b>	<b>\$ 352,790</b>	<b>\$ 243,327</b>	<b>\$ 2,464</b>	<b>\$ 3,565,232</b>

## Conciliación de utilidad bruta a utilidad neta:

	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2024	2023
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 4,571,034</b>	<b>\$ 3,565,232</b>
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	14,980,936	9,713,531
Comisión por administración de activos	(574,088)	(396,703)
Cuota por incentivo	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales	(109,405)	(57,551)
Ingresos por intereses	316,802	210,383
Costos financieros	(723,021)	(533,359)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	(19,067)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	86,262	(37,058)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(26,073)	(21,280)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(395,455)	65,056
Otros gastos generales y administrativos	(109,994)	(19,441)
Participación en las ganancias de las inversiones a través del método de participación	562,737	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$ 17,863,343</b>	<b>\$ 11,441,292</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2024								Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	
<b>Propiedades de inversión:</b>									
Terreno	\$ 12,652,448	\$ 2,673,348	\$ 3,275,753	\$ 3,988,503	\$ 1,956,191	\$ 4,482,725	\$ -	\$ -	\$ 29,028,968
Edificios	50,635,822	10,693,393	13,103,010	15,954,015	7,824,765	17,930,899	-	-	116,141,904
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>\$ 63,288,270</b>	<b>\$ 13,366,741</b>	<b>\$ 16,378,763</b>	<b>\$ 19,942,518</b>	<b>\$ 9,780,956</b>	<b>\$ 22,413,624</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 145,170,872</b>
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 69,603</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 27,536,754</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 27,606,357</b>
<b>Deuda</b>	<b>\$ 472,744</b>	<b>\$ 1,028,365</b>	<b>\$ 1,191,375</b>	<b>\$ 692,100</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,950,455</b>	<b>\$ 36,233,643</b>	<b>\$ 42,568,682</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023								Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Otros mercados	Deuda no garantizada	
<b>Propiedades de inversión:</b>									
Terreno	\$ 7,071,040	\$ 1,630,206	\$ 2,270,486	\$ 2,616,263	\$ 1,414,493	\$ 1,678,876	\$ -	\$ -	\$ 16,681,364
Edificios	28,284,148	6,520,823	9,081,946	10,465,050	5,657,971	6,715,504	-	-	66,725,442
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>\$ 35,355,188</b>	<b>\$ 8,151,029</b>	<b>\$ 11,352,432</b>	<b>\$ 13,081,313</b>	<b>\$ 7,072,464</b>	<b>\$ 8,394,380</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 83,406,806</b>
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 58,658</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 58,658</b>
<b>Deuda</b>	<b>\$ 405,867</b>	<b>\$ 889,798</b>	<b>\$ 1,022,836</b>	<b>\$ 611,191</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 12,605,598</b>	<b>\$ 15,535,290</b>

## 17. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2024.

## 18. Eventos subsecuentes

El 9 de octubre de 2024, TERRA obtuvo un préstamo por \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,935.3 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Scotiabank Inverlat, S. A. Este monto se utilizará para reducir el crédito revolviente con BBVA.

El 9 de octubre de 2024, FIBRAPL adquirió una propiedad de logística Clase A, ubicada en Tijuana con un área arrendable de 410,682 pies cuadrados por \$61.8 millones de dólares estadounidenses (\$1,196.0 millones de pesos mexicanos). En relación con esta adquisición, FIBRAPL obtuvo un préstamo por \$60.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,152.8 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank, N. A.

---

El 21 de octubre de 2024, FIBRAPL obtuvo un préstamo por \$35.0 millones de dólares estadounidenses (\$694.1 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank, N. A. Este monto se utilizará para pagar los dividendos distribuidos en efectivo a los tenedores de CBFIs.

**19. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 29 de octubre de 2024, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

\* \* \* \* \*



Alamar Industrial Park #3, Tijuana, México

TERCER TRIMESTRE 2024

# FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

La moneda funcional de FIBRA Prologis es el dólar estadounidense, por lo que la administración de FIBRA Prologis ha elegido presentar información comparativa en dólares estadounidenses reales en su paquete financiero complementario con base en las siguientes políticas:

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



Del Norte Ind Ctr #2, Reynosa, México



# Tabla de Contenido

## Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 9 2024 Guía

## Información Financiera

- 10 Estado Intermedio Consolidado Condensado de Posición Financiera
- 11 Estado Intermedio Consolidado Condensado de Resultados Integrales
- 12 Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

## Resumen Operativo

- 13 Indicadores Operativos
- 15 Portafolio Operativo
- 17 Información de Clientes

## Uso de Capital

- 18 Adquisiciones

## Capitalización

- 19 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

## Patrocinador

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

## Notas y Definiciones

- 24 Notas y Definiciones <sup>(A)</sup>



Centro Industrial Juárez #2, Juárez, México

## 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 2024, FIBRA Prologis era dueño de 514<sup>(A)</sup> edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados principales industriales en México, sumando un total de 89.5 millones de pies cuadrados (8.3 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) junto con 165 edificios que sumaban 24.0 millones de pies cuadrados (2.2 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos.

El 6 de agosto de 2024, FIBRA Prologis completó una oferta pública que resultó en la adquisición del 77.13% de los CBFIs en circulación de FIBRA Terrafina (“Terrafina”) mediante la emisión de capital y el pago de efectivo. Los resultados de FIBRA Prologis incluyen la consolidación de Terrafina, con 22.87% de participación no controladora, a partir de esa fecha. Dado que Terrafina es administrada por un tercero, cualquier métrica operativa se incluye e identifica por separado a lo largo de este documento.

### PRESENCIA EN MERCADOS

98.1%<sup>(B)</sup> Ocupación

### TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES<sup>(C)</sup>

ABR

65.0 MPC

### MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR

25.9 MPC

Ocupación

97.0%

### MERCADOS DE CONSUMO

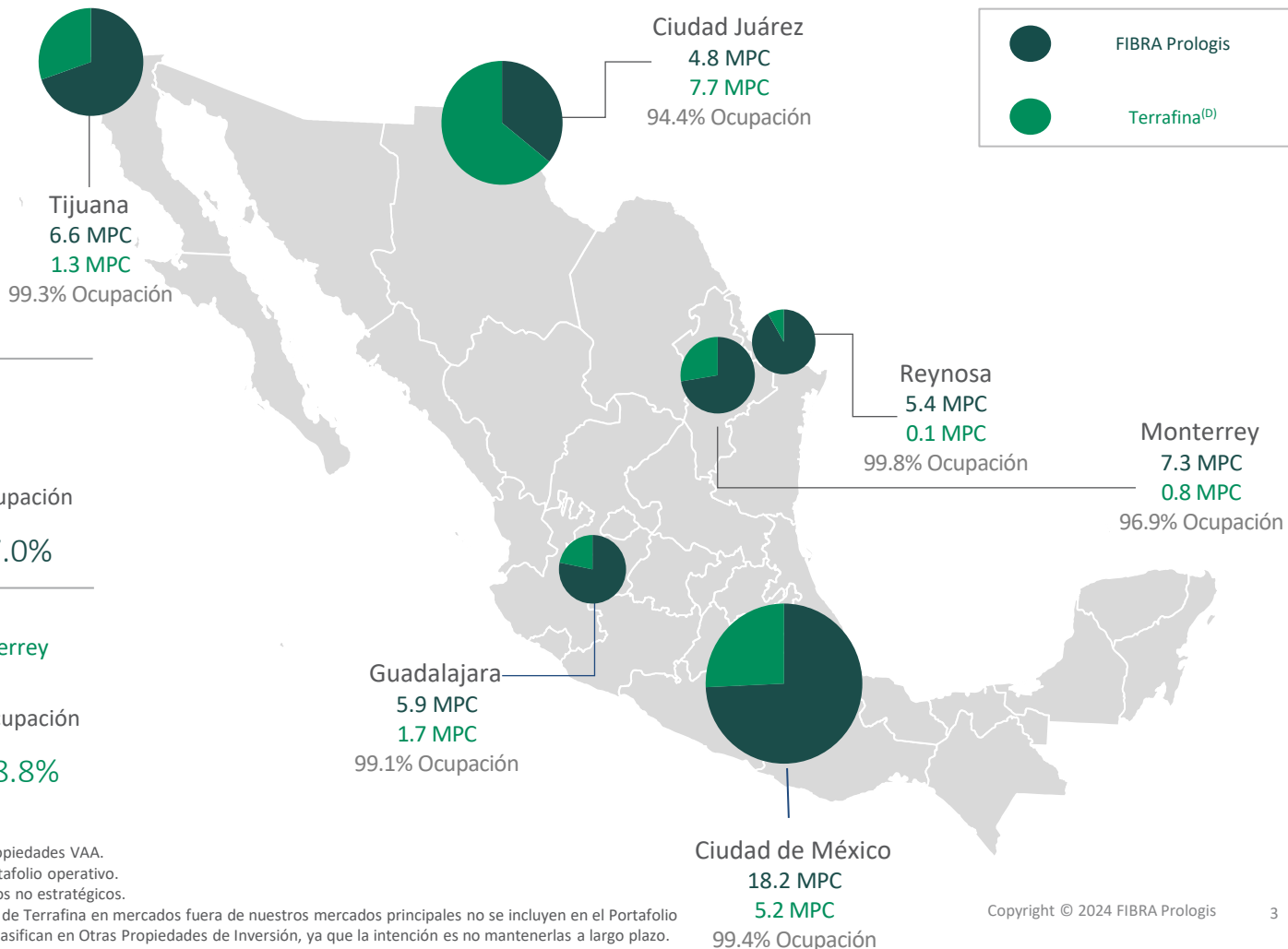
Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

ABR

39.1 MPC

Ocupación

98.8%



A. Incluye cinco propiedades VAA.

B. Únicamente portafolio operativo.

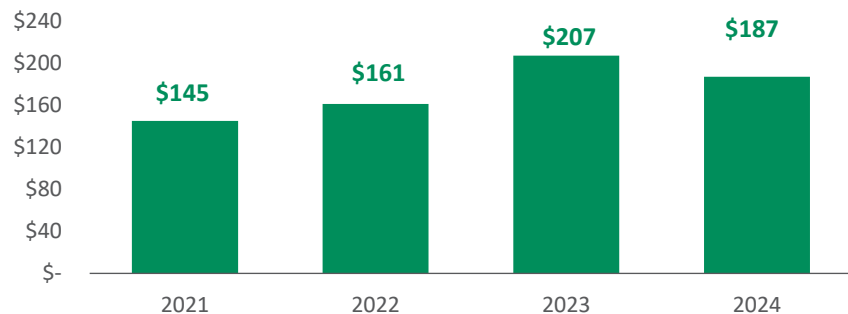
C. No incluye activos no estratégicos.

D. Las propiedades de Terrafina en mercados fuera de nuestros mercados principales no se incluyen en el Portafolio Operativo y se clasifican en Otras Propiedades de Inversión, ya que la intención es no mantenerlas a largo plazo.

## Perfil Corporativo <sup>(A)</sup>

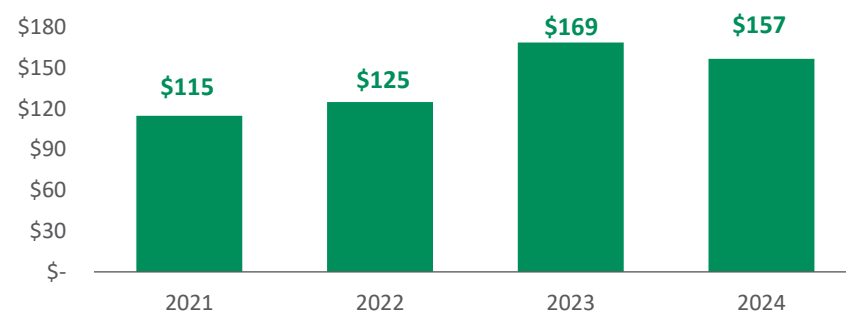
### FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



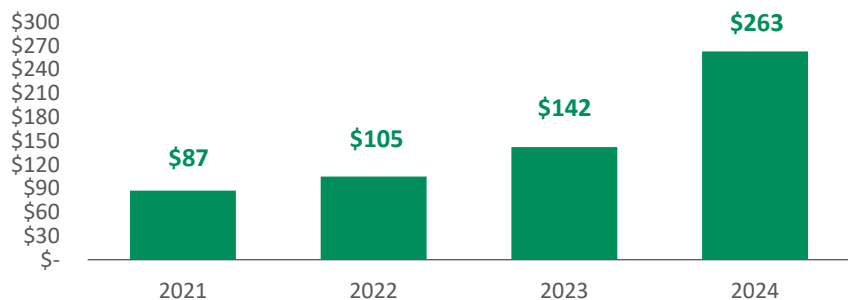
### AFFO

(en millones de US\$)



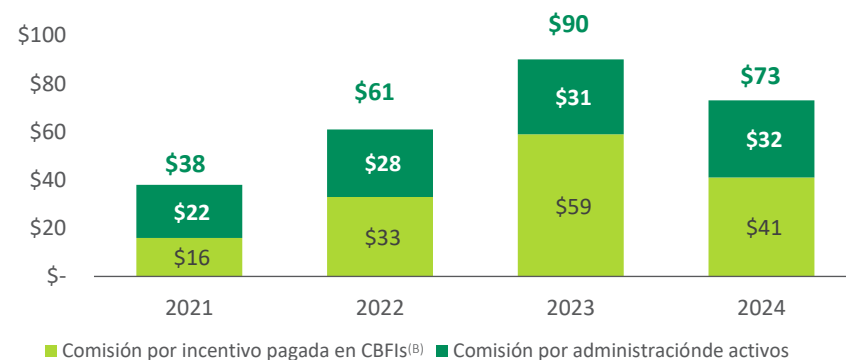
### DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



### COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



- A. FIBRA Prologis adquirió el 77.13% de los CBFIs en circulación de Terrafina el 6 de agosto de 2024 y comenzó a consolidar a partir de esa fecha.
- B. La comisión por incentivo generada en 2024 se pagará en CBFIs, según lo aprobado en la asamblea de tenedores durante el tercer trimestre de 2024.

## Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

	Por los tres meses terminados al									
	30 de septiembre de 2024 <sup>(A)</sup>		30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023	
	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>
Ingresos	2,343,948	122,289	1,511,958	89,737	1,512,243	88,507	1,463,753	83,121	1,365,918	81,004
Utilidad bruta	1,980,257	103,351	1,285,819	76,574	1,304,958	76,297	1,237,469	70,339	1,159,612	69,128
Utilidad neta atribuible a FIBRAPL	9,359,629	497,446	1,025,551	62,092	7,409,628	423,125	3,590,664	204,091	6,987,969	410,980
AMEFIBRA FFO <sup>(C)</sup>	1,219,917	63,819	1,071,972	64,049	1,017,163	59,414	952,547	54,132	939,024	56,310
FFO, modificado por FIBRA Prologis <sup>(C)</sup>	1,212,315	63,432	1,070,699	63,976	1,015,941	59,342	951,308	54,061	937,825	56,239
AFFO <sup>(C)</sup>	1,050,360	51,997	929,719	55,735	846,291	49,500	744,661	42,245	760,421	45,820
EBITDA ajustada	1,954,708	101,430	1,090,535	65,207	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245	1,105,755	66,122
Utilidad neta por CBFi	6.4415	0.3424	0.7770	0.0470	6.1383	0.3505	3.1136	0.1770	6.1356	0.3609
AMEFIBRA FFO <sup>(C)</sup> por CBFi	0.8396	0.0439	0.8121	0.0485	0.8426	0.0492	0.8260	0.0469	0.8245	0.0494
FFO, como lo define FIBRA <sup>(C)</sup> Prologis por CBFi	0.8343	0.0437	0.8112	0.0485	0.8416	0.0492	0.8249	0.0469	0.8234	0.0494

A. Como se señaló anteriormente, FIBRA Prologis adquirió el 77.13% de los CBFi en circulación de Terrafina el 6 de agosto de 2024 y comenzó a consolidar a partir de esa fecha.

B. Los dólares estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros, el dólar estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

C. Para obtener una definición completa de AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis y AFFO consulte la página 27 en la sección de Notas y Definiciones.

## Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	30 de septiembre de 2024		30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023	
	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>
Comisión por administración de activos pagada a Prologis	(192,900)	(10,064)	(168,406)	(9,828)	(157,161)	(9,245)	(154,288)	(8,753)	(133,809)	(7,853)
Comisión por administración de activos pagada a PGIM <sup>(A)</sup>	(55,621)	(2,817)	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisiones por administración de propiedades	(47,174)	(2,412)	(43,753)	(2,517)	(41,397)	(2,452)	(41,292)	(2,373)	(39,256)	(2,269)
Comisiones por arrendamiento	(1,992)	(107)	(4,313)	(254)	(20,923)	(1,233)	(8,211)	(468)	(19,429)	(1,137)
Comisiones por desarrollo	(4,126)	(228)	(3,062)	(177)	(5,001)	(295)	(2,744)	(157)	(1,720)	(100)
Cuota por incentivos	-	-	(716,392)	(40,626)	-	-	-	-	-	-

## TABLA DE COMISIÓN

	Tipo de Comisión	Cálculo	Frecuencia de Pago
Comisiones Operativas	Administración de Propiedades	3% x ingresos recaudados	Mensual
	Comisiones por Arrendamiento <i>Solo cuando no hay intermediarios</i>	Nuevos contratos: 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor de contrato por > 10 años Renovaciones: 50% del calendario del nuevo contrato <sup>(C)</sup>	1/2 al cierre 1/2 al momento de la ocupación
	Comisiones por Construcción Comisiones por Desarrollo	4% x mejoras a la propiedad, del cliente y los costos de construcción	Al termino del proyecto
Comisiones Administrativas	Administración de Activos <sup>(A) (D)</sup>	0.75% anual x hasta \$5,000 millones del valor del activo valuado 0.60% anual x incremento por encima de \$5,000 millones del valor del activo valuado.	Trimestral
	Cuota por Incentivos	Tasa crítica	9%
		Cuota máxima	Sí
		Comisión	10%
		Moneda	100% en CBF1's <sup>(E)</sup>
	Tasa de bloqueo	6 meses	Anual en el aniversario de la IPO <sup>(F)</sup>

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

B. Los dólares estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros, el dólar estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

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

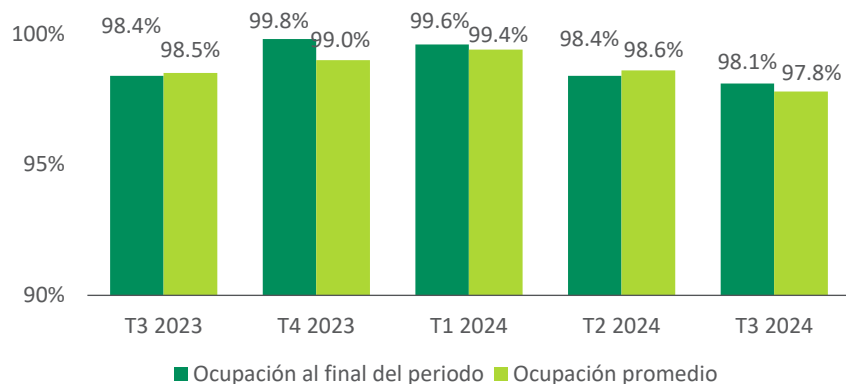
D. Entrada en vigor 1 de marzo de 2024, la anterior comisión de Administración de Activos era del 0.75% anual x valor del activo valuado.

E. Aprobado por los tenedores.

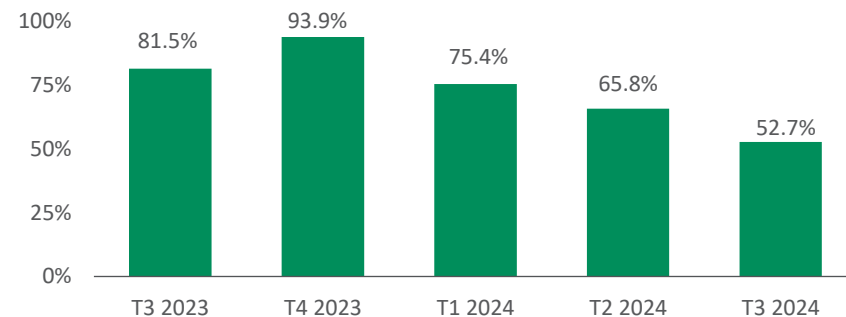
F. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

## Desempeño Operativo (excluyendo Terrafina)

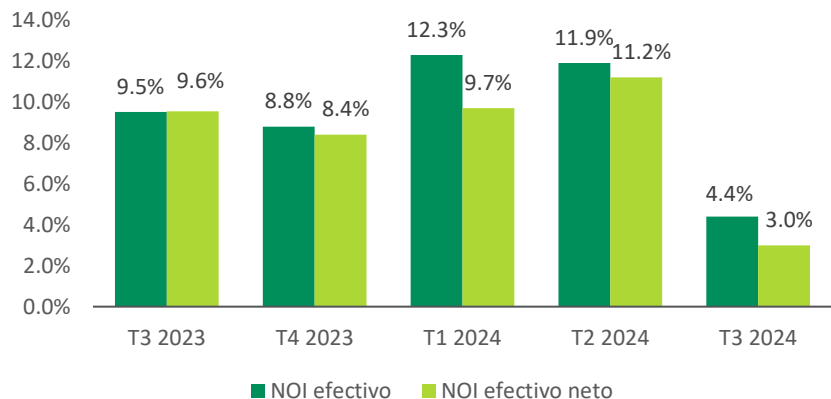
### OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



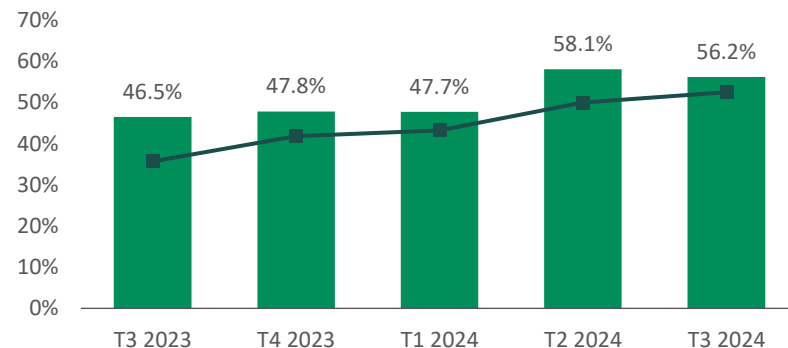
### RETENCIÓN DE CLIENTES



### CAMBIO EN NOI EN MISMAS PROPIEDADES SOBRE EL AÑO ANTERIOR (A)

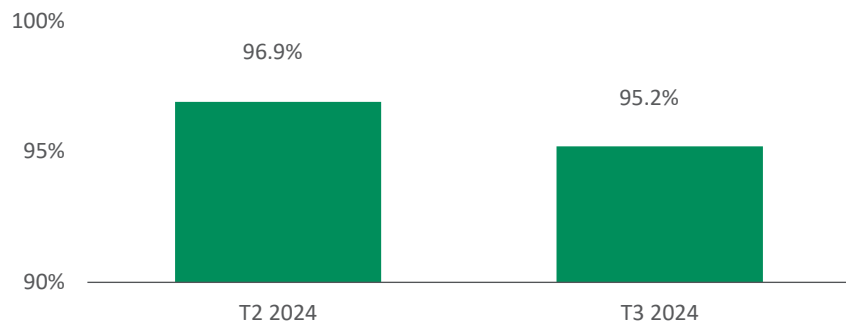


### CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA

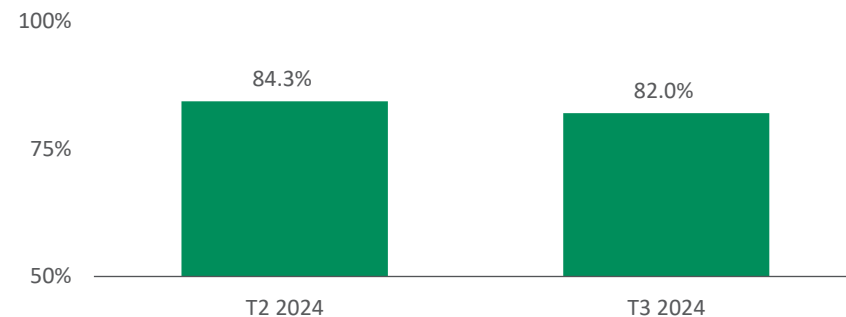


	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Total Trimestral	46.5%	47.8%	47.7%	58.1%	56.2%
Promedio Ponderado Últimos Cuatro Periodos	35.7%	41.8%	43.2%	50.0%	52.5%

### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



### RETENCIÓN DE CLIENTES



en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

FX = Ps. \$20.0 por US\$1.00

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
<b>FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivo) <sup>(B)</sup></b>	\$	0.1900	\$	0.1950
<b>Operaciones</b>				
Ocupación al final del año		97.5%		98.5%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		8.5%		9.5%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
<b>Despliegue de Capital</b>				
Adquisición de edificios	\$	250,000	\$	350,000
Disposición de edificios	\$	-	\$	50,000
<b>Otros Supuestos</b>				
Gastos de administración <sup>(C)</sup> (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	50,000	\$	55,000
Distribución por CBFi del año completo 2024 (dólares estadounidenses)	\$	0.1410	\$	0.1410

- A. Como se señaló anteriormente, FIBRA Prologis adquirió el 77.13% de los CBFIs en circulación de Terrafina el 6 de agosto de 2024 y comenzó a consolidar a partir de esa fecha.
- B. La guía de FFO (modificado por FIBRA Prologis) excluye el impacto de movimientos en Pesos Mexicanos ya que la moneda funcional de FIBRA Prologis es el dólar estadounidense.
- C. Gastos de administración excluye comisión por incentivo.



# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera <sup>(A)</sup>

3T 2024 Información Suplementaria

en miles	30 de septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Activo:</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,165,081	59,235	3,322,815	196,692
Cuentas por cobrar	388,035	19,727	100,528	5,950
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	1,176,607	60,045	678,406	40,158
Pagos anticipados	112,995	6,651	4,586	270
Opciones de tipo de cambio	9,894	503	2,409	143
	<b>2,852,612</b>	<b>146,161</b>	<b>4,108,744</b>	<b>243,213</b>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	145,170,872	7,380,434	83,406,806	4,937,213
Otras propiedades de inversión	27,606,357	1,403,497	58,658	3,472
Inversiones a través del método de participación	2,394,914	121,757	-	-
Opciones de tipo de cambio	134,907	6,859	36,703	2,172
Otros activos	74,838	3,804	9,569	566
	<b>175,381,888</b>	<b>8,916,351</b>	<b>83,511,736</b>	<b>4,943,423</b>
<b>Total activo</b>	<b>178,234,500</b>	<b>9,062,512</b>	<b>87,620,480</b>	<b>5,186,636</b>
<b>Pasivo y capital contable:</b>				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	757,445	38,509	166,482	9,855
Rentas diferidas	42,945	2,184	49,451	2,927
Partes relacionadas	15,943	807	15,877	940
Porción circulante de la deuda	5,534,385	281,366	62,219	3,683
	<b>6,350,718</b>	<b>322,866</b>	<b>294,029</b>	<b>17,405</b>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	37,034,297	1,882,810	15,473,071	915,918
Depósitos en garantía	943,912	47,989	378,360	22,397
	<b>37,978,209</b>	<b>1,930,799</b>	<b>15,851,431</b>	<b>938,315</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>44,328,927</b>	<b>2,253,665</b>	<b>16,145,460</b>	<b>955,720</b>
Capital:				
Tenedores de CBFi	76,426,667	4,906,880	38,885,136	2,272,028
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas	47,927,893	1,416,273	32,589,884	1,958,888
<b>Capital atribuible a los tenedores de CBFi de FIBRAPL</b>	<b>124,354,560</b>	<b>6,323,153</b>	<b>71,475,020</b>	<b>4,230,916</b>
Intereses no controladores	9,551,013	485,694	-	-
<b>Total de capital contable</b>	<b>133,905,573</b>	<b>6,808,847</b>	<b>71,475,020</b>	<b>4,230,916</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<b>178,234,500</b>	<b>9,062,512</b>	<b>87,620,480</b>	<b>5,186,636</b>

en miles de US\$	30 de septiembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	8,783,931	5,794,750	4,940,685	3,296,964

# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales (A)

3T 2024 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Ingresos:</b>								
Ingresos por arrendamiento	2,116,314	110,354	1,218,505	72,227	4,795,670	268,141	3,691,795	206,425
Recuperación de gastos por arrendamiento	197,142	10,283	122,292	7,246	469,462	26,359	382,922	21,391
Otros ingresos por arrendamiento	30,492	1,652	25,121	1,531	103,017	6,033	67,870	3,690
	<b>2,343,948</b>	<b>122,289</b>	<b>1,365,918</b>	<b>81,004</b>	<b>5,368,149</b>	<b>300,533</b>	<b>4,142,587</b>	<b>231,506</b>
<b>Gastos de operación:</b>								
Gastos de operación y mantenimiento	(166,514)	(8,763)	(109,118)	(6,391)	(386,747)	(21,634)	(298,431)	(16,765)
Servicios públicos	(22,074)	(1,137)	(10,618)	(620)	(61,761)	(3,539)	(31,334)	(1,756)
Comisiones por administración de propiedades	(49,260)	(2,518)	(39,256)	(2,269)	(134,410)	(7,487)	(114,683)	(6,503)
Impuesto predial	(49,079)	(2,747)	(30,175)	(1,598)	(114,427)	(6,575)	(90,053)	(4,767)
Gastos de operación no recuperables	(76,764)	(3,773)	(17,139)	(998)	(99,770)	(5,076)	(42,854)	(2,435)
	<b>(363,691)</b>	<b>(18,938)</b>	<b>(206,306)</b>	<b>(11,876)</b>	<b>(797,115)</b>	<b>(44,311)</b>	<b>(577,355)</b>	<b>(32,226)</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>1,980,257</b>	<b>103,351</b>	<b>1,159,612</b>	<b>69,128</b>	<b>4,571,034</b>	<b>256,222</b>	<b>3,565,232</b>	<b>199,280</b>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7,915,668	406,218	6,060,510	355,172	14,980,936	809,006	9,713,531	556,073
Comisión por administración de activos	(248,521)	(12,881)	(133,809)	(7,854)	(574,088)	(31,954)	(396,703)	(22,378)
Comisión por incentivo	-	-	-	-	(716,392)	(40,626)	(1,028,451)	(58,747)
Honorarios profesionales	(70,137)	(3,588)	(15,132)	(884)	(109,405)	(5,899)	(57,551)	(3,247)
Ingresos por intereses	78,400	4,132	-	-	316,802	17,947	-	-
Gastos por interés	(369,997)	(19,164)	(161,493)	(9,505)	(692,844)	(37,995)	(505,532)	(28,467)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,813)	(183)	3,755	222	3,789	261	11,800	666
Amortización del costo financiero diferido	(5,593)	(297)	(4,954)	(293)	(15,690)	(886)	(19,010)	(1,067)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	(19,067)	(1,055)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(7,744)	(394)	(5,238)	(307)	(18,276)	(1,001)	(20,617)	(1,170)
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	38,633	1,964	9,115	518	86,262	4,486	(37,058)	(2,086)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(10,406)	(529)	(9,138)	(519)	(26,073)	(1,420)	(21,280)	(1,212)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria no realizada	(342,932)	(1,800)	(19,481)	(949)	(390,898)	(4,585)	69,827	4,093
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(6,902)	(355)	2,160	111	(4,557)	(207)	(4,771)	(280)
Otros gastos generales y administrativos	(81,486)	(4,151)	102,062	6,140	(109,994)	(5,809)	190,942	11,206
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	562,737	28,607	-	-	562,737	28,607	-	-
	<b>7,447,907</b>	<b>397,579</b>	<b>5,828,357</b>	<b>341,852</b>	<b>13,292,309</b>	<b>729,925</b>	<b>7,876,060</b>	<b>452,329</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>9,428,164</b>	<b>500,930</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>17,863,343</b>	<b>986,147</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>
Utilidad neta atribuible a los tenedores de CBFI del FIBRAPL	9,359,629	497,446	6,987,969	410,980	17,794,808	982,663	11,441,292	651,609
Utilidad neta atribuible a los intereses no controladores	68,535	3,484	-	-	68,535	-	-	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>9,428,164</b>	<b>500,930</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>17,863,343</b>	<b>986,147</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>
<b>Utilidad por CBFI (B)</b>	<b>6.4415</b>	<b>0.3424</b>	<b>6.1356</b>	<b>0.3609</b>	<b>13.4092</b>	<b>0.7405</b>	<b>10.5402</b>	<b>0.6003</b>

# Información Financiera

## Resultados Integrales al AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis, AFFO y EBITDA (A)

3T 2024 Información Suplementaria

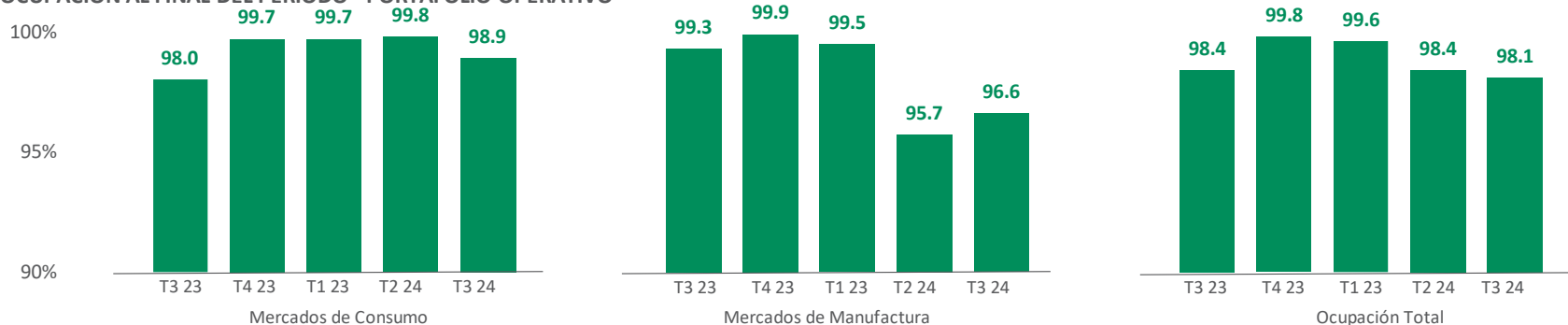
en miles	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Cconciliación de la Utilidad Neta de FFO</b>								
<b>Utilidad neta atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRPL</b>	<b>9,359,629</b>	<b>497,446</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>17,794,808</b>	<b>982,663</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(7,915,668)	(406,218)	(6,060,510)	(355,172)	(14,980,936)	(809,006)	(9,713,531)	(556,073)
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(38,633)	(1,964)	(9,115)	(518)	(86,262)	(4,486)	37,058	2,086
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	342,932	1,800	19,481	949	390,898	4,585	(69,827)	(4,093)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	19,067	1,055
Amortización de costos financieros diferidos	5,593	297	4,954	293	15,690	886	19,010	1,067
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,813	183	(3,755)	(222)	(3,789)	(261)	(11,800)	(666)
Comisión por incentivo pagada en CBFI	-	-	-	-	716,392	40,626	1,028,451	58,747
Ajustes relacionados con intereses no controladores	(6,207)	(320)	-	-	(6,207)	(320)	-	-
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(531,542)	(27,405)	-	-	(531,542)	(27,405)	-	-
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>1,219,917</b>	<b>63,819</b>	<b>939,024</b>	<b>56,310</b>	<b>3,309,052</b>	<b>187,282</b>	<b>2,749,720</b>	<b>153,732</b>
Amortización de costos financieros diferidos	(5,593)	(297)	(4,954)	(293)	(15,690)	(886)	(19,010)	(1,067)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,813)	(183)	3,755	222	3,789	261	11,800	666
Ajustes relacionados con intereses no controladores	1,804	93	-	-	1,804	93	-	-
<b>FFO, modificado por FIBRA Prologis</b>	<b>1,212,315</b>	<b>63,432</b>	<b>937,825</b>	<b>56,239</b>	<b>3,298,955</b>	<b>186,750</b>	<b>2,742,510</b>	<b>153,331</b>
<b>Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")</b>								
Ajuste por rentas lineales	(33,161)	(1,706)	(22,399)	(1,330)	(28,001)	(1,276)	(44,005)	(2,551)
Mejoras a las propiedades	(82,117)	(4,367)	(95,472)	(5,603)	(255,234)	(14,533)	(260,736)	(14,674)
Mejoras de los inquilinos	(34,935)	(3,926)	(24,086)	(1,409)	(83,551)	(6,738)	(70,916)	(3,972)
Comisiones por arrendamiento	(35,673)	(2,665)	(36,646)	(2,148)	(131,875)	(8,324)	(96,602)	(5,398)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,813	183	(3,755)	(222)	(3,789)	(261)	(11,800)	(666)
Amortización de costos financieros diferidos	5,593	297	4,954	293	15,690	886	19,010	1,067
Ajustes relacionados con intereses no controladores	14,525	749	-	-	14,525	749	-	-
<b>AFFO</b>	<b>1,050,360</b>	<b>51,997</b>	<b>760,421</b>	<b>45,820</b>	<b>2,826,720</b>	<b>157,253</b>	<b>2,277,461</b>	<b>127,137</b>

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Cconciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada</b>								
<b>Utilidad neta atribuible a los tenedores de CBFI de FIBRPL</b>	<b>9,359,629</b>	<b>497,446</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>17,794,808</b>	<b>982,663</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(7,915,668)	(406,218)	(6,060,510)	(355,172)	(14,980,936)	(809,006)	(9,713,531)	(556,073)
Ingresos por intereses	(78,400)	(4,132)	-	-	(316,802)	(17,947)	-	-
Gastos por interés	369,997	19,164	161,493	9,505	692,844	37,995	505,532	28,467
Amortización de costos financieros diferidos	5,593	297	4,954	293	15,690	886	19,010	1,067
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,813	183	(3,755)	(222)	(3,789)	(261)	(11,800)	(666)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	19,067	1,055
Comisión por no utilización en la línea de crédito	7,744	394	5,238	307	18,276	1,001	20,617	1,170
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(38,633)	(1,964)	(9,115)	(518)	(86,262)	(4,486)	37,058	2,086
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	342,932	1,800	19,481	949	390,898	4,585	(69,827)	(4,093)
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	435,450	22,185	-	-	472,391	24,201	13,774	691
Comisión por incentivo pagada en CBFI	-	-	-	-	716,392	40,626	1,028,451	58,747
Ajustes relacionados con intereses no controladores	(6,207)	(320)	-	-	(6,207)	(320)	-	-
Nuestra parte proporcional de ajustes relacionados con entidades no consolidadas	(531,542)	(27,405)	-	-	(531,542)	(27,405)	-	-
<b>EBITDA ajustada</b>	<b>1,954,708</b>	<b>101,430</b>	<b>1,105,755</b>	<b>66,122</b>	<b>4,175,761</b>	<b>232,532</b>	<b>3,289,643</b>	<b>184,060</b>

## Indicadores Operativos (excluyendo Terrafina)

### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



### ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
<b>Pies cuadrados de contratos empezados:</b>					
Renovaciones	1,242	1,346	1,130	588	550
Nuevos contratos	690	440	52	671	430
<b>Total de pies cuadrados de contratos empezados</b>	<b>1,932</b>	<b>1,786</b>	<b>1,182</b>	<b>1,259</b>	<b>980</b>
Duración promedio de contratos empezados (meses)	63	56	76	64	50
<b>Portafolio operativo:</b>					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,666	6,436	6,266	6,159	5,207
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	15.3%	14.6%	14.2%	13.5%	11.2%
<b>Cambio en renta - efectivo</b>	<b>24.8%</b>	<b>25.9%</b>	<b>28.5%</b>	<b>26.7%</b>	<b>33.3%</b>
<b>Cambio en renta neta efectiva</b>	<b>46.5%</b>	<b>47.8%</b>	<b>47.7%</b>	<b>58.1%</b>	<b>56.2%</b>

FIBRA - Detalle cambio en renta trimestral por Mercado	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC (000's)	Mercado ANR PC (000's)	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Guadalajara	-	-	5,865	-	-
Juárez	1	114	4,790	2.4%	68.2%
Ciudad de México	3	235	18,148	1.3%	37.1%
Monterrey	3	344	7,315	4.7%	50.5%
Reynosa	-	-	5,453	-	-
Tijuana	3	286	6,590	4.3%	77.9%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>979</b>	<b>48,160</b>	<b>2.0%</b>	<b>56.2%</b>

## Indicadores Operativos (excluyendo Terrafina)

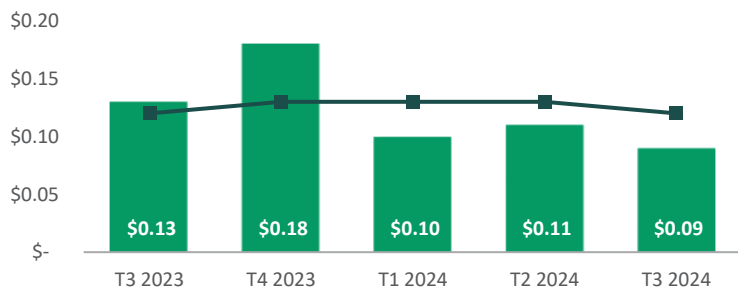
### GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T3 2023		T4 2023		T1 2024		T2 2024		T3 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	95,472	5,603	144,605	8,263	82,442	4,850	90,675	5,316	82,117	4,367
Mejoras de los inquilinos	24,086	1,409	29,872	1,693	19,680	1,159	28,936	1,653	34,935	1,874
Comisiones por arrendamiento	36,646	2,148	21,660	1,237	69,157	4,062	27,045	1,597	35,673	1,954
Total de costos de rotación	60,732	3,557	51,532	2,930	88,837	5,221	55,981	3,250	70,608	3,828
<b>Total de gastos de capital</b>	<b>156,204</b>	<b>9,160</b>	<b>196,137</b>	<b>11,193</b>	<b>171,279</b>	<b>10,071</b>	<b>146,656</b>	<b>8,566</b>	<b>152,725</b>	<b>8,195</b>
Últimos cuatro periodos - % de NOI		12.8%		13.1%		13.3%		13.4%		12.9%

### INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

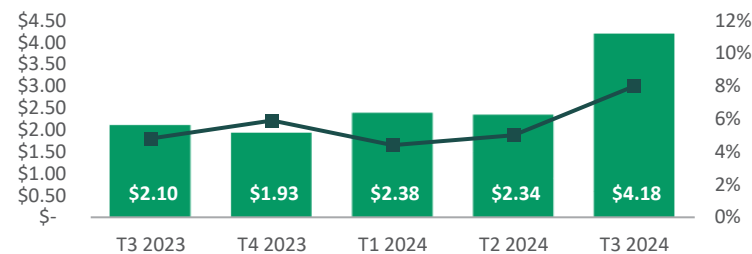
	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Pies cuadrados del portafolio	41,266	41,244	43,681	43,681	43,681
Ocupación promedio	98.4%	99.8%	99.6%	98.4%	98.1%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	9.5%	8.8%	12.3%	11.9%	4.4%
NOI - neto efectivo	9.6%	8.4%	9.7%	11.2%	3.0%
Cambio en ocupación promedio	(0.1%)	0.9%	1.2%	0.4%	(0.3%)

### MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Total Trimestral	\$ 0.13	\$ 0.18	\$ 0.10	\$ 0.11	\$ 0.09
Promedio Último Cuatro Periodos	\$ 0.12	\$ 0.13	\$ 0.13	\$ 0.13	\$ 0.12

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



	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
USD Por Pie Cuadrado (\$)	\$ 2.10	\$ 1.93	\$ 2.38	\$ 2.34	\$ 4.18
Como % Del Valor De Contrato	4.8%	5.9%	4.4%	5.0%	8.0%

# Resumen Operativo

## Portafolio Operativo (excluyendo Terrafina)

3T 2024 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Tercer Trimestre				Renta Neta Efectiva			Valor de Propiedades de Inversión		
		Total	% del Total			Ps.		US\$		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total
<b>Mercados de Consumo</b>															
Ciudad de México	73	18,147	37.3	99.5	99.5	551,970	28,807	2,496,125	126,902	40.6	138	7.03	49,394,968	2,511,224	44.0
Guadalajara	26	5,865	12.0	100.0	100.0	161,623	8,435	703,487	35,765	11.4	120	6.10	10,521,126	534,890	9.4
Monterrey	31	7,314	15.0	96.6	96.6	200,971	10,489	876,757	44,574	14.2	124	6.31	14,394,287	731,800	12.9
<b>Total mercados de consumo</b>	<b>130</b>	<b>31,326</b>	<b>64.3</b>	<b>98.9</b>	<b>98.9</b>	<b>914,564</b>	<b>47,731</b>	<b>4,076,369</b>	<b>207,241</b>	<b>66.2</b>	<b>132</b>	<b>6.69</b>	<b>74,310,381</b>	<b>3,777,914</b>	<b>66.3</b>
<b>Mercados de Manufactura</b>															
Reynosa	31	5,453	11.2	99.8	99.8	146,456	7,644	668,652	33,994	10.8	123	6.24	9,633,236	489,750	8.6
Tijuana	48	6,590	13.5	99.6	99.6	199,799	10,428	878,488	44,662	14.2	134	6.80	16,516,057	839,670	14.8
Ciudad Juárez	31	4,790	9.8	88.8	88.8	107,341	5,602	545,106	27,713	8.8	128	6.52	9,604,715	488,300	8.6
<b>Total mercados de manufactura</b>	<b>110</b>	<b>16,833</b>	<b>34.6</b>	<b>96.6</b>	<b>96.6</b>	<b>453,596</b>	<b>23,674</b>	<b>2,092,246</b>	<b>106,369</b>	<b>33.8</b>	<b>129</b>	<b>6.54</b>	<b>35,754,008</b>	<b>1,817,720</b>	<b>32.0</b>
<b>Total portafolio operativo</b>	<b>240</b>	<b>48,159</b>	<b>98.9</b>	<b>98.1</b>	<b>98.1</b>	<b>1,368,160</b>	<b>71,405</b>	<b>6,168,615</b>	<b>313,610</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>6.64</b>	<b>110,064,389</b>	<b>5,595,634</b>	<b>98.3</b>
VAA Ciudad de México	5	525	1.1	37.5	37.5								1,191,984	60,600	1.1
<b>Total propiedades operativas</b>	<b>245</b>	<b>48,684</b>	<b>100.0</b>	<b>97.5</b>	<b>97.5</b>	<b>1,368,160</b>	<b>71,405</b>	<b>6,168,615</b>	<b>313,610</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>6.64</b>	<b>111,256,373</b>	<b>5,656,234</b>	<b>99.4</b>
Patio intermodal <sup>(A)</sup>						6,400	334						371,757	18,900	0.3
Tierra													83,006	4,220	0.1
Otras propiedades de inversión <sup>(B)</sup>						517	27						96,947	4,929	0.1
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo <sup>(C)</sup>													114,084	5,800	0.1
<b>Total de propiedades de inversión <sup>(D)</sup></b>		<b>48,684</b>	<b>100.0</b>			<b>1,375,077</b>	<b>71,766</b>						<b>111,922,167</b>	<b>5,690,083</b>	<b>100.0</b>

A. 100% ocupado al 30 de septiembre de 2024.

B. Incluye una propiedad de oficina ubicada en Ciudad de México con un área de 23,023 pies cuadrados y un data center ubicado en Guadalajara con un área de 21,058 pies cuadrados que estaba 100% ocupado al 30 de septiembre de 2024.

C. 100% vacante al 30 de septiembre de 2024.

D. FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área desarrollable estimada de 400,616 pies cuadrados al 30 de septiembre de 2024.

## Portafolio Operativo (solo portafolio de Terrafina)

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados			NOI del Tercer Trimestre		Valor de Propiedades de Inversión		
		Total	% del Total	Ocupado %	NOI del Tercer Trimestre		Total		% del Total
					Ps.	US\$	Ps.	US\$	
<b>Mercados de Consumo</b>									
Ciudad de México	26	5,239	12.8	99.0%	74,724	3,901	12,188,133	619,640	20.0
Guadalajara	7	1,645	4.0	96.1%	29,008	1,514	2,845,615	144,670	4.7
Monterrey	8	847	2.1	99.8%	19,839	1,035	1,850,722	94,090	3.0
<b>Total mercados de consumo</b>	<b>41</b>	<b>7,731</b>	<b>18.9</b>	<b>98.5%</b>	<b>123,571</b>	<b>6,450</b>	<b>16,884,470</b>	<b>858,400</b>	<b>27.7</b>
<b>Mercados de Manufactura</b>									
Reynosa	1	122	0.3	100.0%	7,231	377	147,720	7,510	0.2
Tijuana	11	1,308	3.2	98.0%	30,841	1,610	3,426,461	174,200	5.6
Ciudad Juárez	51	7,661	18.8	98.0%	112,672	5,880	12,808,909	651,200	21.0
<b>Total mercados de manufactura</b>	<b>63</b>	<b>9,091</b>	<b>22.3</b>	<b>98.0%</b>	<b>150,744</b>	<b>7,867</b>	<b>16,383,090</b>	<b>832,910</b>	<b>26.8</b>
<b>Total portafolio operativo</b>	<b>104</b>	<b>16,822</b>	<b>41.2</b>	<b>98.2%</b>	<b>274,315</b>	<b>14,317</b>	<b>33,267,560</b>	<b>1,691,310</b>	<b>54.5</b>
Otras propiedades de inversión <sup>(A)</sup>	165	23,972	58.8	92.8%	330,865	17,268	27,330,812	1,389,488	45.1
<b>Total propiedades operativas</b>	<b>269</b>	<b>40,794</b>	<b>100.0</b>	<b>95.2%</b>	<b>605,180</b>	<b>31,585</b>	<b>60,598,372</b>	<b>3,080,798</b>	<b>99.6</b>
Tierra							256,690	13,050	0.4
<b>Total de propiedades de inversión</b>		<b>40,794</b>	<b>100.0</b>		<b>605,180</b>	<b>31,585</b>	<b>60,855,062</b>	<b>3,093,848</b>	<b>100.0</b>

## Métricas de valuación de terceros para FIBRA Prologis y Terrafina:

	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2024	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 10.75%	7.4%
Tasas de Descuento (%)	8.00% - 13.00%	9.2%
Tasas de Reversión (%)	6.50% - 11.00%	7.7%
Rentas de Mercado (US\$/Pie Cuadrado/Año)	\$3.25 - \$17.00	\$7.75

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

A. Las propiedades de Terrafina en mercados fuera de nuestros mercados principales no se incluyen en el Portafolio Operativo y se clasifican en Otras Propiedades de Inversión, ya que la intención es no mantenerlas a largo plazo.

# Resumen Operativo

## Información de Clientes (excluyendo Terrafina)

pies cuadrados en miles

### Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	3.7%	1,776
2 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'ETAT	2.5%	1,210
3 Dsv Panalpina A/S	2.4%	1,164
4 Mercado Libre	2.2%	1,075
5 Onex Corporation	2.2%	1,045
6 Kühne Holding AG	2.0%	977
7 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	1.9%	937
8 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	1.9%	894
9 International Business Machines Corporation	2.5%	1,200
10 Deutsche Post AG (DHL)	1.7%	827
<b>10 Clientes Principales</b>	<b>23.1%</b>	<b>11,105</b>

pies cuadrados y moneda en miles

### Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

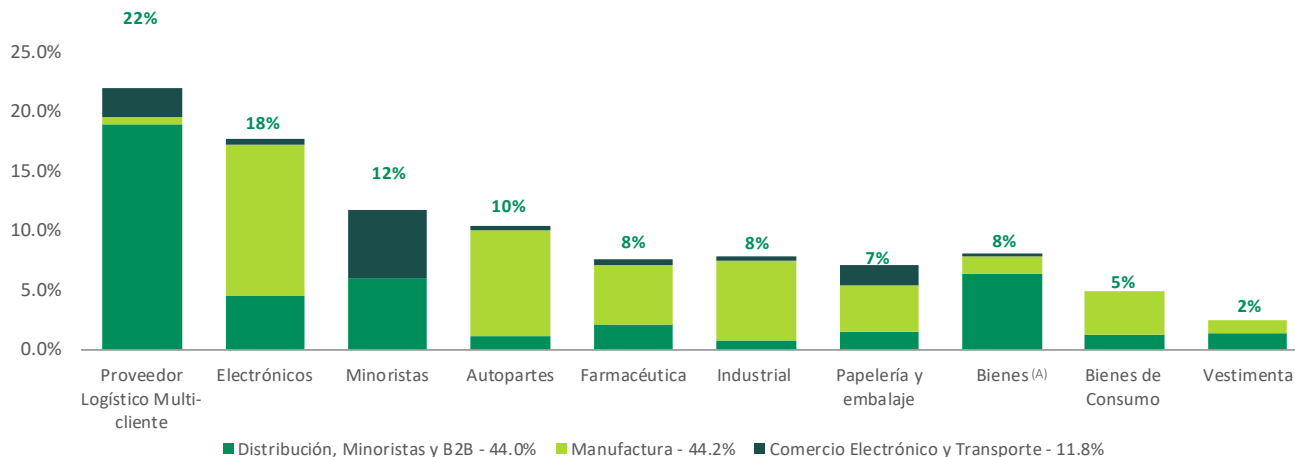
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%Ps.	%US\$		
2024	1,050	128,600	6,538	2.0%	122	6.23	55%	45%
2025	9,623	1,141,177	58,017	18.0%	119	6.03	43%	57%
2026	6,758	840,742	42,743	14.0%	124	6.32	36%	64%
2027	3,753	489,244	24,873	8.0%	130	6.63	22%	78%
2028	7,883	1,092,416	55,538	18.0%	139	7.05	25%	75%
MTM	32	-	-	-	-	-	-	-
En adelante	18,149	2,476,415	125,900	40.0%	136	6.94	28%	72%
<b>Total</b>	<b>47,248</b>	<b>6,168,594</b>	<b>313,609</b>	<b>100%</b>	<b>131</b>	<b>6.64</b>	<b>31%</b>	<b>69%</b>

### Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	14,690	31.1	98,668	31.5
Contratos denominados en US\$	32,558	68.9	214,939	68.5
<b>Total</b>	<b>47,248</b>	<b>100</b>	<b>313,607</b>	<b>100</b>

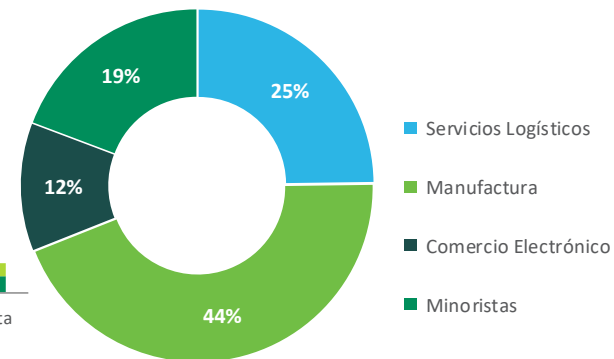
### USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



### TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE





# Uso de Capital

## Adquisiciones <sup>(A)</sup>

3T 2024 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T3 2024			Año Completo 2024		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta <sup>(B)</sup>		Pies Cuadrados	Precio de Venta <sup>(B)</sup>	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
<b>ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS</b>						
<b>Mercados de Consumo</b>						
Ciudad de México	1,516	3,628,480	187,207	1,566	3,730,648	193,153
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
<b>Total Mercados de Consumo</b>	<b>1,516</b>	<b>3,628,480</b>	<b>187,207</b>	<b>1,566</b>	<b>3,730,648</b>	<b>193,153</b>
<b>Mercados de Manufactura</b>						
Reynosa	274	481,769	26,762	274	481,769	26,762
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-	-
<b>Total Mercados de Manufactura</b>	<b>274</b>	<b>481,769</b>	<b>26,762</b>	<b>274</b>	<b>481,769</b>	<b>26,762</b>
<b>Total Adquisición de Edificios</b>	<b>1,790</b>	<b>4,110,249</b>	<b>213,969</b>	<b>1,840</b>	<b>4,212,417</b>	<b>219,915</b>
<b>Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado</b>		<b>6.0%</b>			<b>6.1%</b>	

# Capitalización

## Deuda e Indicadores de Apalancamiento (excluyendo Terrafina)

3T 2024 Información Suplementaria

Vencimiento	moneda en millones										Prom. Ponderado de Tasa de Interés <sup>(A)</sup>	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva <sup>(B)</sup>
	Línea de Crédito		Crédito Senior		No garantizada Préstamo a Largo Plazo		Garantizada Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2024	-	-	-	-	2,950	150	22	1	2,972	151	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	91	5	91	5	5.8%	5.8%
2026	-	-	-	-	-	-	3,201	163	3,201	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	2,459	125	-	-	-	-	2,459	125	4.1%	4.2%
2029	-	-	1,967	100	-	-	-	-	1,967	100	3.2%	3.3%
En adelante	-	-	10,231	520	-	-	-	-	10,231	520	3.9%	3.9%
<b>Subtotal- valor nominal de la deuda</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,657</b>	<b>745</b>	<b>2,950</b>	<b>150</b>	<b>3,314</b>	<b>169</b>	<b>20,921</b>	<b>1,064</b>		
Prima	-	-	48	2	-	-	-	-	48	2		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	48	2	-	-	-	-	48	2		
<b>Deuda Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,753</b>	<b>749</b>	<b>2,950</b>	<b>150</b>	<b>3,314</b>	<b>169</b>	<b>21,017</b>	<b>1,068</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.2%</b>

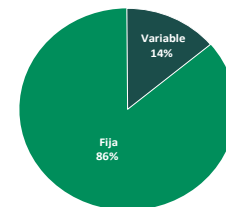
Promedio ponderado de tasa de interés <sup>(A)</sup>	-	3.8%	0.1	4.9%	4.3%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva <sup>(B)</sup>	-	3.9%	0.1	4.4%	4.2%
Promedio ponderado de años de vencimiento	-	6.7	1.0	1.7	5.1

Liquidez	moneda en millones	
	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente <sup>(C)</sup>	9,835	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	9,835	500
Efectivo no restringido	546	28
<b>Liquidez total</b>	<b>10,381</b>	<b>528</b>

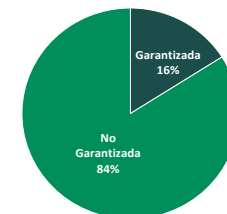
Métricas de Deuda <sup>(D)</sup>	2024	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	17.4%	2.6%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	28.1%	4.2%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.1x	6.9x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	2.5x	0.5x
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	2.6x	0.6x

Métricas de Deuda del Bono <sup>(F)</sup>	Métricas del Bono (I y II)	
	3T24	
Proporción de apalancamiento	18.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.0%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	10.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	18.4%	<50%

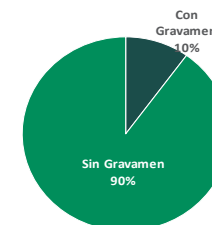
### DEUDA FIJA VS. VARIABLE



### DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



### ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN<sup>(E)</sup>



- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de septiembre de 2024.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

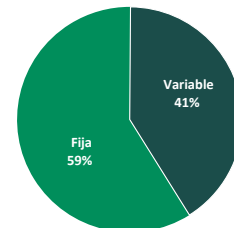
# Capitalización

## Deuda e Indicadores de Apalancamiento (solo Terrafina)

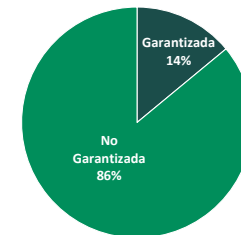
3T 2024 Información Suplementaria

moneda en millones Vencimiento	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés <sup>(A)</sup>	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva <sup>(B)</sup>
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2024	-	-	-	-	983	50	-	-	983	50	5.8%	5.8%
2025	-	-	-	-	1,318	67	-	-	1,318	67	5.9%	6.0%
2026	2,581	131	-	-	-	-	-	-	2,581	131	6.0%	6.0%
2027	-	-	-	-	3,934	200	2,950	150	6,884	350	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	9,835	500	-	-	-	-	9,835	500	5.0%	5.5%
En adelante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal- valor nominal de la deuda</b>	<b>2,581</b>	<b>131</b>	<b>9,835</b>	<b>500</b>	<b>6,234</b>	<b>317</b>	<b>2,950</b>	<b>150</b>	<b>21,601</b>	<b>1,098</b>		
Descuento	-	-	(253)	(13)	-	-	-	-	(253)	(13)		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	203	10	-	-	-	-	203	10		
<b>Deuda Total</b>	<b>2,581</b>	<b>131</b>	<b>9,785</b>	<b>497</b>	<b>6,234</b>	<b>317</b>	<b>2,950</b>	<b>150</b>	<b>21,551</b>	<b>1,095</b>	<b>5.4%</b>	<b>5.6%</b>
Promedio ponderado de tasa de interés <sup>(A)</sup>		0.1		5.0%		0.1		4.8%		5.4%		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva <sup>(B)</sup>		0.1		5.5%		0.1		4.8%		5.6%		
Promedio ponderado de años de vencimiento		1.8		4.8		2.0		2.3		3.3		

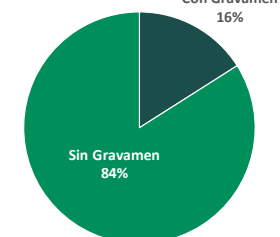
### DEUDA FIJA VS. VARIABLE



### DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



### ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN<sup>(D)</sup>



moneda en millones Liquidez	Ps.	US\$
	Contrato de crédito revolvente	5,901
Menos:		
Préstamos desembolsados	2,581	131
Capacidad disponible	3,320	169
Efectivo no restringido	619	31
<b>Liquidez total</b>	<b>3,939</b>	<b>200</b>

Métricas de Deuda <sup>(C)</sup>	2024	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	34.0%	-
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	46.4%	-
Razón de cobertura de cargos fijos	4.6x	-
Índice de deuda al EBITDA ajustado	6x	-
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	6.1x	-

- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- D. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de septiembre de 2024.

Plataforma Mundial

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 2024, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.2 mil millones de pies cuadrados (116 millones de metros cuadrados) en 20 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,700 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

**5,607**

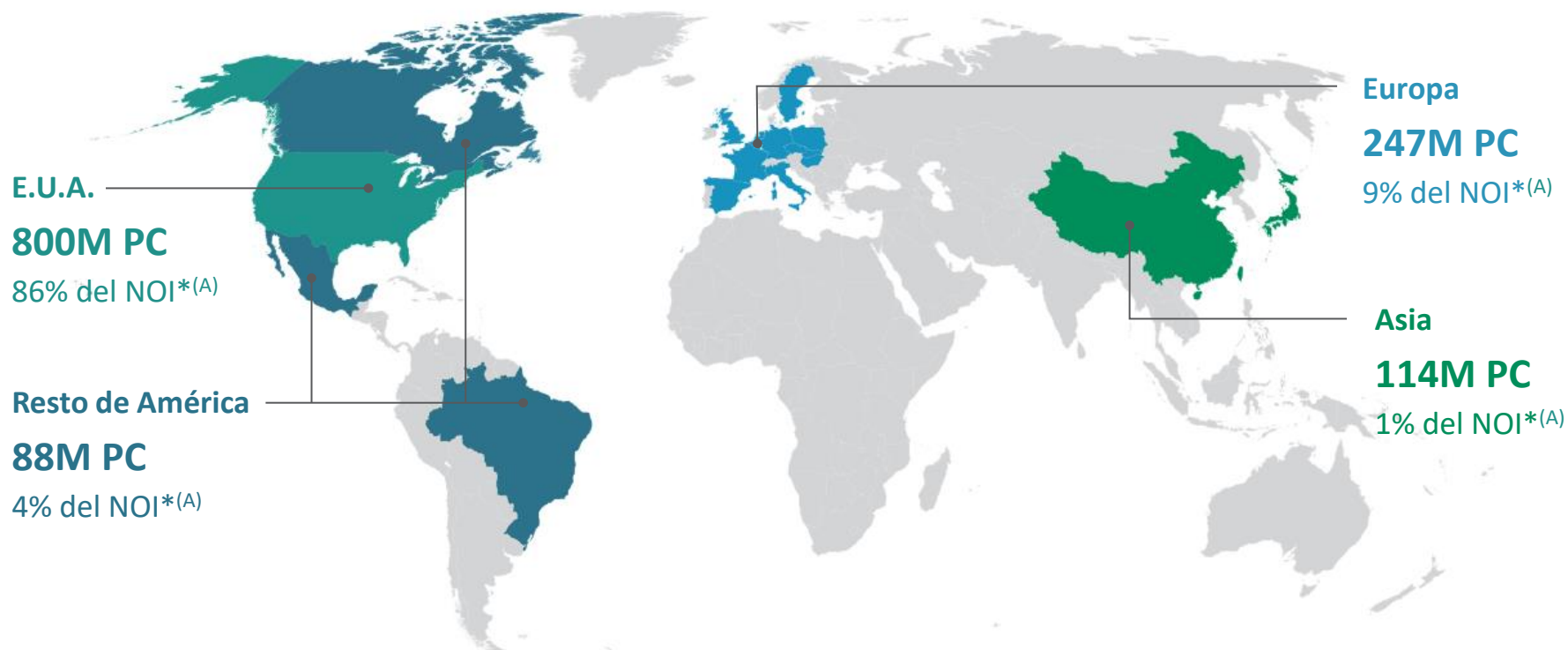
Propiedades

**1.2MM**

Pies Cuadrados

**\$40.7B**

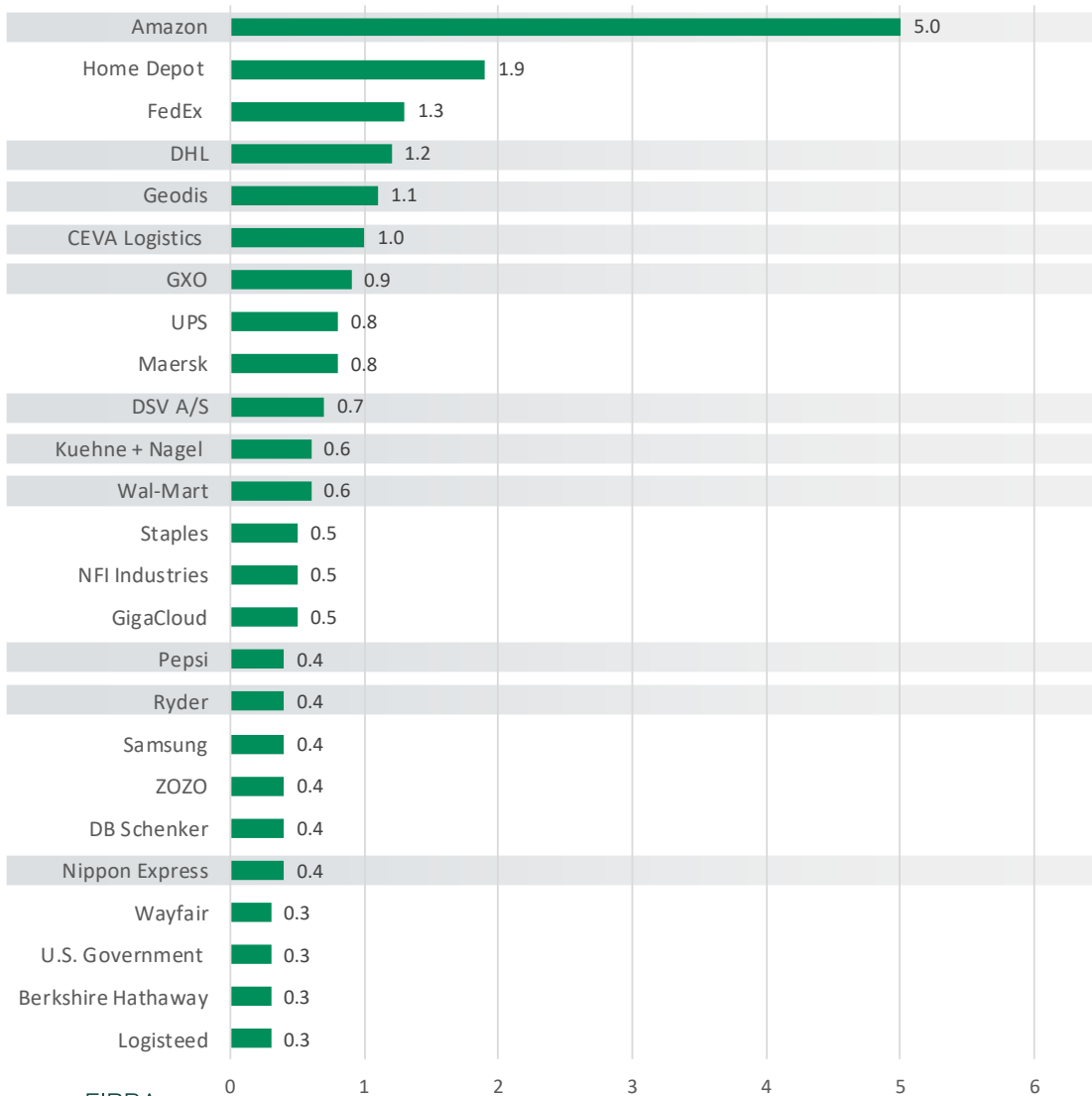
Desarrollo de tierra (TEI)<sup>(B)</sup>



# Patrocinador

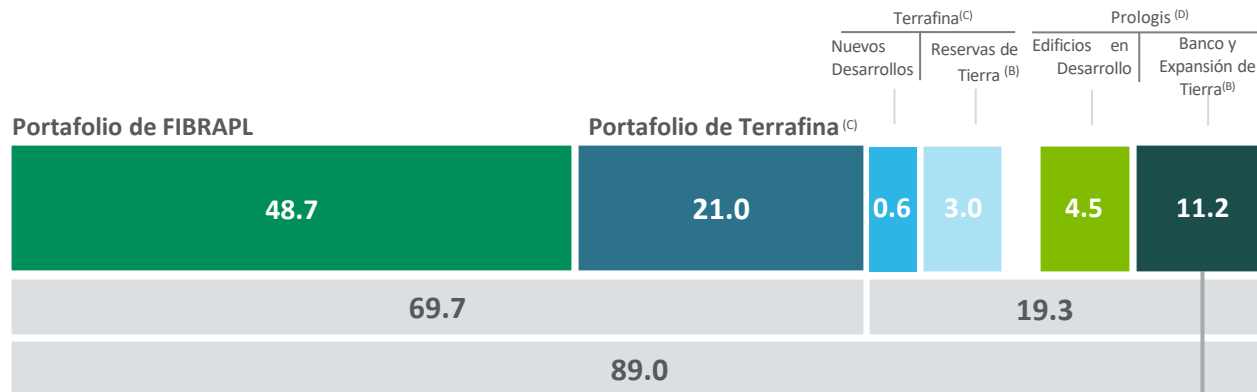
## Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)



**CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS**

(MPC) <sup>(A)</sup>



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

Banco y Expansión de Tierra de Prologis y FIBRA Prologis con Base a PC Construibles Estimados



■ Ciudad de México ■ Guadalajara ■ Monterrey ■ Reynosa ■ Juárez ■ Tijuana

**Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL**

	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	2.2	15.0%
Monterrey	1.1	52.7%
Ciudad Juárez	0.5	43.1%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	0.3	33.2%
<b>Total</b>	<b>4.5</b>	<b>36.4%</b>

A. Millones de pies cuadrados. Información al 30 de septiembre de 2024.

B. Basado en pies cuadrados construibles.

C. Todas las reservas de tierra son propiedad de Terraфина. Todos los nuevos desarrollos en negocios conjuntos.

D. 230K PC de banco de tierra dentro de FIBRA Prologis.



Toluca Building #4, Ciudad de México, México

## Notas y Definiciones

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

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

**Ajustes de Ingresos Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés)**. Utilizamos EBITDA Ajustado, una medida financiera no-IFRS, como una medida de nuestro desempeño operativo. La medida de IFRS más directamente comparable al EBITDA ajustado es la utilidad (pérdida) neta.

Calculamos el EBITDA Ajustado comenzando con la utilidad (pérdida) neta y eliminando el efecto de costos de financiamiento, impuestos sobre la renta, y ajustes similares que hacemos a nuestra medida FFO (ver definición más abajo). También incluimos un ajuste proforma para reflejar un período completo de NOI sobre las propiedades operativas que adquirimos durante el trimestre y eliminamos el NOI de las propiedades que disponemos durante el trimestre para asumir que todas las transacciones ocurrieron al inicio del trimestre.

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

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

Además, nuestro registro de los EBITDA Ajustado podría no ser comparable con los EBITDA reportados por otras empresas. Nosotros compensamos las limitaciones de los EBITDA Ajustados al proporcionar a los inversionistas estados financieros elaborados conforme a las IFRS, junto con esta discusión detallada de los EBITDA Ajustados y una conciliación con el EBITDA Ajustado de la utilidad (pérdida) neta, una medición de las IFRS.

### Cálculos de Cantidades Por Cada CBF:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por los seis meses terminados			
	al 30 de septiembre de 2024		al 30 de septiembre de 2023		al 30 de septiembre de 2024		al 30 de septiembre de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Utilidades</b>								
Utilidad neta atribuible a FIBRAPL	9,359,629	497,446	6,987,969	410,980	17,794,808	982,663	11,441,292	651,609
Promedio ponderado vigente de CBF - Básico y diluido	1,453,013	1,453,013	1,138,919	1,138,919	1,327,062	1,327,062	1,085,489	1,085,489
<b>Utilidad integral por CBF - Básico y diluido</b>	<b>6.4415</b>	<b>0.3424</b>	<b>6.1356</b>	<b>0.3609</b>	<b>13.4092</b>	<b>0.7405</b>	<b>10.5402</b>	<b>0.6003</b>
<b>FFO</b>								
AMEFIBRA FFO	1,219,917	63,819	939,024	56,310	3,309,052	187,282	2,749,720	153,732
Promedio ponderado vigente de CBF - Básico y diluido	1,453,013	1,453,013	1,138,919	1,138,919	1,327,062	1,327,062	1,085,489	1,085,489
<b>AMEFIBRA FFO por CBF - Básico y diluido</b>	<b>0.8396</b>	<b>0.0439</b>	<b>0.8245</b>	<b>0.0494</b>	<b>2.4935</b>	<b>0.1411</b>	<b>2.5332</b>	<b>0.1416</b>
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,212,315	63,432	937,825	56,239	3,298,955	186,750	2,742,510	153,331
Promedio ponderado vigente de CBF - Básico y diluido	1,453,013	1,453,013	1,138,919	1,138,919	1,327,062	1,327,062	1,085,489	1,085,489
<b>FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBF</b>	<b>0.8343</b>	<b>0.0437</b>	<b>0.8234</b>	<b>0.0494</b>	<b>2.4859</b>	<b>0.1407</b>	<b>2.5265</b>	<b>0.1413</b>

**Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo** 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 nuestra Portafolio Operativo, Propiedades de Valor Adicional u Otras Inversiones Inmobiliarias.

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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina	
	al 30 de septiembre de 2024	
	US\$	Limite
<b>Proporción de apalancamiento</b>		
Deuda Total - a valor nominal	1,063,505	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,690,083	
<b>Proporción de apalancamiento</b>	<b>18.7%</b>	<b>&lt;60%</b>
<b>Proporción de apalancamiento de deuda garantizada</b>		
Deuda Total - a valor nominal	168,505	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,690,083	
<b>Proporción de apalancamiento de deuda garantizada</b>	<b>3.0%</b>	<b>&lt;40%</b>

en miles	Terrafina	
	al 30 de septiembre de 2024	
	US\$	Limite
<b>Proporción de apalancamiento</b>		
Deuda Total - a valor nominal	1,098,200	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,093,848	
<b>Proporción de apalancamiento</b>	<b>35.5%</b>	<b>&lt;60%</b>
<b>Proporción de apalancamiento de deuda garantizada</b>		
Deuda Total - a valor nominal	150,000	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,093,848	
<b>Proporción de apalancamiento de deuda garantizada</b>	<b>4.8%</b>	<b>&lt;40%</b>



en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina	
	al 30 de septiembre de 2024	
	US\$	Limite
<b>Proporción de apalancamiento</b>		
Deuda Total - a valor nominal	2,161,705	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	8,783,931	
<b>Proporción de apalancamiento</b>	<b>24.6%</b>	<b>&lt;60%</b>
<b>Proporción de apalancamiento de deuda garantizada</b>		
Deuda Total - a valor nominal	318,505	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	8,783,931	
<b>Proporción de apalancamiento de deuda garantizada</b>	<b>3.6%</b>	<b>&lt;40%</b>
<b>Proporción de cobertura de cargos fijo</b>		
EBITDA ajustado anualizado	405,720	
Gastos por interés anualizado	76,656	
<b>Proporción de cobertura de cargos fijo</b>	<b>5.3x</b>	<b>&gt;1.5x</b>
<b>Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV</b>		
Deuda Total - a valor nominal	2,161,705	
Total Activos <sup>(1)</sup>	9,062,512	
<b>Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV</b>	<b>23.9%</b>	<b>&lt;50%</b>

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

en miles	FIBRA Prologis, excluyendo Terrafina			
	Por los tres meses terminados		Por los tres meses terminados	
	al 30 de septiembre de 2024		al 30 de junio de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones</b>				
Deuda total - a valor nominal	20,918,824	1,063,505	16,808,118	914,613
Menos: efectivo	(546,122)	(27,767)	(13,699,196)	(745,442)
Menos: IVA por recuperar	(884,509)	(44,968)	(566,434)	(30,822)
<b>Deuda total, neta de ajustes</b>	<b>19,488,193</b>	<b>990,770</b>	<b>2,542,488</b>	<b>138,349</b>
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	111,922,167	5,690,083	98,626,101	5,366,736
<b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado</b>	<b>17.4%</b>	<b>17.4%</b>	<b>2.6%</b>	<b>2.6%</b>
<b>Deuda total, neta de ajustes</b>	<b>19,488,193</b>	<b>990,770</b>	<b>2,542,488</b>	<b>138,349</b>
Propiedades de inversión con base al costo histórico	59,292,630	3,524,247	53,117,406	3,320,146
<b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico</b>	<b>32.9%</b>	<b>28.1%</b>	<b>4.8%</b>	<b>4.2%</b>

en miles	Terrafina	
	Por los tres meses terminados	
	al 30 de septiembre de 2024	
	Ps.	US\$
<b>Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones</b>		
Deuda total - a valor nominal	21,601,265	1,098,200
Menos: efectivo	(618,959)	(31,468)
Menos: IVA por recuperar	(280,919)	(14,282)
<b>Deuda total, neta de ajustes</b>	<b>20,701,387</b>	<b>1,052,450</b>
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	60,855,062	3,093,848
<b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado</b>	<b>34.0%</b>	<b>34.0%</b>
<b>Deuda total, neta de ajustes</b>	<b>20,701,387</b>	<b>1,052,450</b>
Propiedades de inversión con base al costo histórico	44,660,118	2,270,503
<b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico</b>	<b>46.4%</b>	<b>46.4%</b>

en miles	FIBRA Prologis y Terrafina	
	Por los tres meses terminados	
	al 30 de septiembre de 2024	
	Ps.	US\$
<b>Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones</b>		
Deuda total - a valor nominal	42,520,089	2,161,705
Menos: efectivo	(1,165,081)	(59,235)
Menos: IVA por recuperar	(1,165,428)	(59,250)
<b>Deuda total, neta de ajustes</b>	<b>40,189,580</b>	<b>2,043,220</b>
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	172,777,229	8,783,931
<b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado</b>	<b>23.3%</b>	<b>23.3%</b>
<b>Deuda total, neta de ajustes</b>	<b>40,189,580</b>	<b>2,043,220</b>
Propiedades de inversión con base al costo histórico	103,952,748	5,794,750
<b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico</b>	<b>38.7%</b>	<b>35.3%</b>
<b>Índice de cobertura de cargos fijos</b>		
EBITDA ajustada	1,954,708	101,430
Gastos por interés	369,997	19,164
<b>Índice de cobertura de cargos fijos</b>	<b>5.3x</b>	<b>5.3x</b>
<b>Deuda al EBITDA ajustada</b>		
Deuda total, neta de ajustes	40,189,580	2,043,220
EBITDA ajustado anualizado	7,818,832	405,720
<b>Índice de deuda al EBITDA ajustado</b>	<b>5.1x</b>	<b>5.0x</b>
<b>Deuda neta al EBITDA ajustada</b>		
Deuda total - a valor nominal	42,520,089	2,161,705
Menos: efectivo	(1,165,081)	(59,235)
<b>Deuda neta</b>	<b>41,355,008</b>	<b>2,102,470</b>
EBITDA ajustado anualizado	7,818,832	405,720
<b>Índice de deuda neta al EBITDA ajustado</b>	<b>5.3x</b>	<b>5.2x</b>

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

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

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

## Nuestras medidas FFO

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

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

## AMEFIBRA FFO

Para llegar a AMEFIBRA FFO, comenzamos con el ingreso neto y ajustamos para excluir:

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

## FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

- i. Amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo.
- ii. Intereses no controladores.

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

## AFFO

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

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

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

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

## Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

**Comisión por Incentivo** una cuota anual pagada bajo el acuerdo administrativo al administrador cuando el total acumulado de los rendimientos de los tenedores de CBFi supera el rendimiento esperado anual acordado, pagable en CBFis.

## Clasificación de Mercados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Notas y Definiciones (continuación)

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2023, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2023 y 2024. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

Como nuestra medida para Mismas Propiedades es una medida financiera que no pertenece a IFRS, tiene ciertas limitaciones como herramienta analítica y puede variar entre empresas inmobiliarias raíces. Como resultado, proporcionamos una conciliación de nuestros ingresos por arrendamiento, recuperaciones de arrendamientos, y gastos de operación de nuestros estados financieros elaborados conforme la IFRS con el NOI de las mismas propiedades con explicaciones sobre cómo se calculan estas métricas. 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 IFRS para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Propiedades. Para etiquetar claramente estas métricas, se clasifican como NOI Mismas Propiedades – Neto Efectivo y NOI Mismas Propiedades – Efectivo.

Lo siguiente es una reconciliación de los ingresos por renta y gastos de operación, como se incluyó en estados de utilidad integrales, a los montos respectivos en nuestro análisis de portafolio de mismas propiedades:

en miles de dólares estadounidenses	2024	2023	Cambio (%)
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>			
Según estados de utilidad integral consolidado	122,289	81,004	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(42,432)	(2,122)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(457)	(1,303)	
<b>Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>	<b>79,400</b>	<b>77,579</b>	
<b>Gastos por rentas:</b>			
Según estados de utilidad integral consolidado	(18,938)	(11,876)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	8,294	180	
<b>Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>	<b>(10,644)</b>	<b>(11,696)</b>	
<b>NOI</b>			
Según estados de utilidad integral consolidado	103,351	69,128	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(34,138)	(1,942)	
Ajuste por nivelación de rentas	(457)	(1,303)	
<b>NOI Mismas Propiedades - efectivo</b>	<b>68,756</b>	<b>65,883</b>	<b>4.4%</b>
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	457	1,303	
<b>NOI Mismas Propiedades - efectivo neto</b>	<b>69,213</b>	<b>67,186</b>	<b>3.0%</b>

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

**Mismas propiedades ocupación promedio** representa el porcentaje ocupado promedio de la cartera de la misma propiedad para el período.

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

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

**Ocupación Promedio en Mismas Propiedades** representa el porcentaje promedio de ocupación del portafolio de Mismas Propiedades para el período.

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

**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 periodo. Las mejoras del arrendatario incluyen costos por la preparación de un espacio para un nuevo arrendatario y para la renovación de un arrendamiento con el mismo arrendatario. Excluye costos por la preparación de un espacio que es rentado por primera vez (ejemplo: en una nueva propiedad de desarrollo y arrendamientos de corto plazo de menos de un año).

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

## Flujo de Efectivo Descontado

Este método ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo 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 periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo 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 a:

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

## Capitalización Directa

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

## Enfoque Comparativo de Mercado

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

## Enfoque de Costos

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

## Selección de la Metodología

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

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

Third Quarter 2024

# FIBRA Prologis Financial Information



Alamar Industrial Park #3, Tijuana, Mexico

## Table of Contents



Del Norte Ind Ctr #2, Reynosa, Mexico

Interim Consolidated Condensed  
Financial Statements

Supplemental Financial  
Information



## FIBRA Prologis Announces Third Quarter 2024 Earnings Results

MEXICO CITY (October 29, 2024) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the third quarter 2024.

### HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:

- Net effective rents on rollover were 56.2 percent.
- Period-end and average occupancy were 98.1 and 97.8 percent, respectively.
- Customer retention was 52.7 percent.
- Same store cash NOI was 4.4 percent.
- Successful first tender offer for Terrafina, 77 percent ownership acquired.

Net earnings per CBFi was Ps. 6.4887 (US\$0.3448) for the quarter compared with Ps. 6.1356 (US\$0.3609) for the same period in 2023.

Funds from operations (FFO), as modified by FIBRA Prologis per CBFi, was Ps. 0.6481 (US\$0.0461) for the quarter compared with Ps. 0.9185 (US\$0.0481) for the same period in 2023.

### SOLID OPERATING RESULTS

“The third quarter marks an important milestone for the company. Following its successful tender offer, FIBRA Prologis now owns 77 percent of Terrafina,” said Héctor Ibarzabal, CEO of FIBRA Prologis. “Meanwhile, we delivered strong results and fundamentals remain healthy in our key markets.”

Operating Portfolio (only FIBRA Prologis)	3Q24	3Q23	Notes
Period End Occupancy	98.1%	98.4%	Four of our markets are above 99%.
Average Occupancy	97.8%	98.5%	
Leases Commenced	1.0 MSF	1.9 MSF	Activity primarily concentrated in Mexico City, Monterrey, Tijuana and Juarez.
Customer Retention	52.7%	81.5%	Four customers vacated, strong releasing opportunity.
Net Effective Rent Change	56.2%	46.5%	Led by Tijuana, Juarez, and Monterrey.
Same Store Cash NOI	4.4%	9.5%	Led by rent change and annual rent increases.
Same Store Net Effective NOI	3.0%	9.6%	Led by rent change and annual rent increases.

### STRONG FINANCIAL POSITION

As of September 30, 2024, FIBRA Prologis’ leverage was 23.3 percent and liquidity was approximately Ps. 14.3 billion (US\$728 million), which included Ps. 13.2 billion (US\$669 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 1.2 billion (US\$59 million) of unrestricted cash.



## UPDATED GUIDANCE FOR 2024

<b>(US\$ in million, except per CBFI amounts)</b>		
<b>FX = Ps\$20 per US\$1.00</b>		
	<b>Low</b>	<b>High</b>
FFO per CBFI	US\$0.1900	US\$0.1950
Same Store Cash NOI	8.5%	9.5%
Asset Management and Professional Fees (including Terrafina)	US\$50	US\$55
Building Acquisitions (not including Terrafina's acquisition)	US\$250	US\$350

## WEBCAST & CONFERENCE CALL INFORMATION

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

- Wednesday, October 30, 2024, at 9 a.m. Mexico Time.
- Access the live webcast at [www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com), in the Investor Relations section, by clicking Events.
- Dial in: +1 888 596 4144 or +1 646 968 2525 and enter Passcode 4603995.

A telephonic replay will be available October 30 - November 13 at +1 800 770 2030 from the U. S. and Canada or at +1 647 362 9199 from all other countries using conference code 4603995. The replay will be posted in the Investor Relations section of the FIBRA Prologis website.

## ABOUT FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of September 30, 2024, FIBRA Prologis was comprised of 514 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 89.5 million square feet (8.3 million square meters) of gross leasable area along with 165 buildings totaling 24.0 million square feet (2.2 million square meters) of non-strategic assets.

## FORWARD-LOOKING STATEMENTS

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



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

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

#### INVESTOR RELATION CONTACTS

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, [aviolante@prologis.com](mailto:aviolante@prologis.com)

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, [mchavez@prologis.com](mailto:mchavez@prologis.com)

#### MEDIA CONTACTS

Begoña Sordo, Tel: +52 55 1105 2946, [bsordo@prologis.com](mailto:bsordo@prologis.com)



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

**Interim Consolidated Condensed  
Financial Statements as of  
September 30, 2024, and  
December 31, 2023, and for the  
three and nine months ended  
September 30, 2024, and 2023  
(Consolidated from August 6,  
2024)**



## Table of content

### Page

2	Third Quarter 2024 Earnings Report
3	Third Quarter 2024 Management Overview
8	Independent Auditors' Report on Review of the Interim Consolidated Condensed Financial Statements
10	Interim Consolidated Condensed Statement of Financial Position
11	Interim Consolidated Condensed Statement of Comprehensive Income
12	Interim Consolidated Condensed Statement of Changes in Equity
13	Interim Consolidated Condensed Statements of Cash Flows
14	Notes to the Interim Consolidated Condensed Financial Statements

---

## Third Quarter 2024 Earnings Report

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

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

---

## Third Quarter 2024 Management Overview

### Letter from Héctor Ibarzabal, CEO, FIBRA Prologis

Dear Shareholders:

This third quarter marks a pivotal moment and the beginning of a new chapter for FIBRA Prologis. In August, we completed our first tender offer for FIBRA Terrafina (“Terrafina”) CBFIs and now own 77 percent of the company. Today, we have operating control of Terrafina and the integration is progressing well.

Leasing volume was one million square feet, with an average term of 50 months, and renewals made up 56.2 percent of third quarter activity. Occupancy reached 98.1 percent. Net effective rents on rollover were 56.2 percent for the quarter. Same store cash NOI was positive 4.4 percent due to rent change and annual rent increases.

New leasing activity in our markets was slightly lower compared to the previous quarter but still strong at 9.5 million square feet. Vacancy increased by 30 basis points as most new leasing was concentrated in pre-leasing of space under construction or build-to-suits. Net absorption of 7 million square feet improved from 5.5 million last quarter due to larger absorption of pre-leased space.

Given softer activity in the Juarez market, we have increased our year-end vacancy forecast from 3 percent to 3.5 percent. Notably, only two of the Prologis markets, Juarez and Reynosa, would close the year above our 5.0 percent long-term vacancy assumption.

Moving to ESG, we are proud to announce that GRESB has awarded us Sector Leader status in the 2024 Real Estate Assessment for the Standing Investment Benchmark. This recognition reflects our ongoing efforts and commitment to advancing ESG initiatives. Additionally, we have achieved three new LEED building certifications, increasing our certified net rentable area by 3 percent, now reaching 88 percent of our portfolio.

In summary, we expect to finish the year strong and enter the next with great momentum. Fundamentals in our key markets remain healthy and we believe our portfolio will demonstrate resilience in an uncertain environment. Further, our best-in-class balance sheet positions us for growth. As always, we are focused on value creation for all of our shareholders.

Thank you for your continued support.

Sincerely,

Héctor Ibarzabal

Chief Executive Officer

---

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

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

Operational metrics make reference to FIBRA Prologis only, whereas debt metrics are consolidated with Terrafina.

## Management Overview

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of September 30, 2024, FIBRA Prologis owned 514 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 89.5 million square feet (8.3 million square meters) of gross leasable area (GLA) along with 165 buildings totaling 24.0 million square feet (2.2 million square meters) of non-strategic assets. These properties were leased to 520 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Only for FIBRA Prologis, approximately 66.1 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 33.9 percent are in regional manufacturing markets (Regional Markets). Global Markets include Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets are highly industrialized and consumption driven. They benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs, and their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Regional Markets include Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa— industrial centers for the automotive, electronics, medical and aerospace industries, among others. These markets benefit from a ready and qualified workforce as well as proximity to the U. S. border.

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

Our third quarter financial information includes results from July 1, 2024, through September 30, 2024. During the quarter ended September 30, 2024, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:

- Operating results:

Operating Portfolio	3Q 2024	3Q 2023	Notes
Period End Occupancy	98.1%	98.4%	<i>Four of our markets are above 99%.</i>
Leases Commenced	1.0 MSF	1.9 MSF	<i>Activity primarily concentrated in Mexico City, Monterrey, Tijuana and Juarez.</i>
Customer Retention	52.7%	81.5%	<i>Four customers vacated, strong releasing opportunity.</i>
Net Effective Rent Change	56.2%	46.5%	<i>Led by Tijuana, Juarez, and Monterrey.</i>
Same Store Cash NOI	4.4%	9.5%	<i>Led by rent change and annual rent increases.</i>
Turnover Cost on Leases Commenced (per square foot)	US\$4.2	US\$2.1	

- Capital deployment activities:

US\$ in millions	3Q 2024	3Q 2023	Notes
<b>Acquisitions</b>			
Acquisition Price	US\$214.0		
Building GLA	1.8 MSF		
Weighted avg. stabilized cap rate	6.0%		

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

### Operational Outlook

Net absorption of modern product in Prologis markets during the third quarter was 7 million square feet, in-line with the average of the last four quarters. Although new leasing activity was strong at 9.5 million square feet, the mix continued to be heavily skewed towards build-to-suits rather than leasing of existing vacant space. Deliveries remained elevated at 11.2 million square feet.

Vacancy in FIBRA Prologis markets increased 30 basis points to 3.0 percent, with the vacancy increase mostly concentrated in the Juarez market.

Regarding property values, we saw a 1.4 percent increase in the overall same-store portfolio value (including Terrafina). This was mostly driven by an increase in the appraiser's market rent assumptions for Prologis markets.

### Acquisitions

Our exclusivity agreement with our sponsor, Prologis, gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of the end of the quarter, Prologis and FIBRA Prologis had 4.5 million square feet under development



---

or pre-stabilization, of which 36.4 percent was leased or pre-leased. Our exclusive access to the Prologis pipeline is a competitive advantage for FIBRA Prologis as it gives us the option to acquire high-quality buildings in our existing markets.

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

### Currency Exposure

At quarter end, our U. S. dollar denominated revenues represented 68.9 percent of annualized net effective rents, resulting in Mexican peso exposure of approximately 31.1 percent. In the near term, we expect Mexican peso denominated revenues to be in the range of 35.0 percent of annualized net effective rents.

### Liquidity and Capital Resources

#### *Overview*

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

#### *Near-Term Principal Cash Sources and Uses*

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

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

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

- available unrestricted cash balances of Ps. 1.2 billion (US\$59.2 million) as of September 30, 2024, the result of cash flow from operating properties.
- borrowing capacity of Ps. 13.2 billion (US\$669 million) under our unsecured credit facility.



## *Debt*

As of September 30, 2024, we had approximately Ps. 42.5 billion (US\$2.2 billion) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 4.9 percent (a weighted average coupon rate of 4.6 percent) and a weighted average maturity of 4.2 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of September 30, 2024, were 23.9 percent and 2.5 times, respectively.



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

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

### *Introduction*

We have reviewed the accompanying September 30, 2024 interim consolidated condensed financial statements of Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, which comprises:

- the interim consolidated condensed statement of financial position as of September 30, 2024;
- the interim consolidated condensed statement of comprehensive income for the three-month and nine-month period ended September 30, 2024;
- the interim consolidated condensed statement of changes in equity for the nine-month period ended September 30, 2024;
- the interim consolidated condensed statement of cash flows for the nine-month period ended September 30, 2024; and
- notes to the interim consolidated condensed interim financial statements.

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

### *Scope of Review*

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

(Continued)



*Conclusion*

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying September 30, 2024 interim consolidated condensed financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, '*Interim Financial Reporting*'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

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

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Mexico City, October 29, 2024

## Interim Consolidated Condensed Statement of Financial Position

in thousands of Mexican pesos	Note	September 30, 2024	December 31, 2023
<b>Assets</b>			
Current assets:			
Cash and cash equivalents	5	\$ 1,165,081	\$ 3,322,815
Trade receivables		388,035	100,528
Value added tax and other receivables	6	1,176,607	678,406
Prepaid expenses		112,995	4,586
Exchange rate options		9,894	2,409
		<b>2,852,612</b>	<b>4,108,744</b>
Non-current assets:			
Investment properties	7	145,170,872	83,406,806
Other investment properties	7	27,606,357	58,658
Investments accounted using equity method	8	2,394,914	-
Exchange rate options		134,907	36,703
Other assets		74,838	9,569
		<b>175,381,888</b>	<b>83,511,736</b>
<b>Total assets</b>		<b>\$ 178,234,500</b>	<b>\$ 87,620,480</b>
<b>Liabilities and equity</b>			
Current liabilities:			
Accounts payable and accrued expenses		\$ 757,445	\$ 166,482
Deferred income		42,945	49,451
Due to related parties	9	15,943	15,877
Current portion of debt	10	5,534,385	62,219
		<b>6,350,718</b>	<b>294,029</b>
Non-current liabilities:			
Debt	10	37,034,297	15,473,071
Security deposits		943,912	378,360
		<b>37,978,209</b>	<b>15,851,431</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>44,328,927</b>	<b>16,145,460</b>
<b>Equity:</b>			
CBFI holders' capital	11	76,426,667	38,885,136
Other equity accounts and retained earnings		47,927,893	32,589,884
<b>Equity attributable to FIBRAPL's CBFI holders</b>		<b>124,354,560</b>	<b>71,475,020</b>
Non-controlling interests	12	9,551,013	-
<b>Total equity</b>		<b>133,905,573</b>	<b>71,475,020</b>
<b>Total liabilities and equity</b>		<b>\$ 178,234,500</b>	<b>\$ 87,620,480</b>

The accompanying notes are an integral part of these Interim Consolidated Condensed Financial Statements.

## Interim Consolidated Condensed Statement of Comprehensive Income

in thousands of Mexican pesos, except per CBFi amounts	Note	For the three months ended September 30,		For the nine months ended September 30,	
		2024	2023	2024	2023
<b>Revenues:</b>					
Rental income		\$ 2,116,314	\$ 1,218,505	\$ 4,795,670	\$ 3,691,795
Rental recoveries		197,142	122,292	469,462	382,922
Other property income		30,492	25,121	103,017	67,870
		<b>2,343,948</b>	<b>1,365,918</b>	<b>5,368,149</b>	<b>4,142,587</b>
<b>Operating expenses and other income and expenses:</b>					
Operating and maintenance		(166,514)	(109,118)	(386,747)	(298,431)
Utilities		(22,074)	(10,618)	(61,761)	(31,334)
Property management fee	9	(49,260)	(39,256)	(134,410)	(114,683)
Real estate taxes		(49,079)	(30,175)	(114,427)	(90,053)
Non-recoverable operating expense		(76,764)	(17,139)	(99,770)	(42,854)
Gain on valuation of investment properties	7	7,915,668	6,060,510	14,980,936	9,713,531
Asset management fee	9	(248,521)	(133,809)	(574,088)	(396,703)
Incentive fee	11	-	-	(716,392)	(1,028,451)
Professional fees		(70,137)	(15,132)	(109,405)	(57,551)
Interest income		78,400	109,111	316,802	210,383
Finance costs	13	(387,147)	(167,930)	(723,021)	(533,359)
Loss on early extinguishment of debt		-	-	-	(19,067)
Unrealized gain (loss) on exchange rate hedge instruments		38,633	9,115	86,262	(37,058)
Realized loss on exchange rate hedge instruments		(10,406)	(9,138)	(26,073)	(21,280)
Net exchange (loss) gain		(349,834)	(17,321)	(395,455)	65,056
Other general and administrative expenses		(81,486)	(7,049)	(109,994)	(19,441)
Share of profit from equity accounted investments	8	562,737	-	562,737	-
		<b>7,084,216</b>	<b>5,622,051</b>	<b>12,495,194</b>	<b>7,298,705</b>
<b>Consolidated net income</b>		<b>9,428,164</b>	<b>6,987,969</b>	<b>17,863,343</b>	<b>11,441,292</b>
<b>Other comprehensive (loss) income:</b>					
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>					
Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency		(4,903,816)	1,984,441	2,296,040	(5,567,600)
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>					
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		206	214	631	641
<b>Other comprehensive (loss) income</b>		<b>(4,903,610)</b>	<b>1,984,655</b>	<b>2,296,671</b>	<b>(5,566,959)</b>
<b>Total comprehensive income</b>		<b>\$ 4,524,554</b>	<b>\$ 8,972,624</b>	<b>\$ 20,160,014</b>	<b>\$ 5,874,333</b>
<b>Consolidated net income attributable to:</b>					
FIBRAPL		9,359,629	6,987,969	17,794,808	11,441,292
Non-controlling interests		68,535	-	68,535	-
		<b>9,428,164</b>	<b>6,987,969</b>	<b>17,863,343</b>	<b>11,441,292</b>
<b>Other comprehensive income attributable:</b>					
FIBRAPL		(5,035,803)	1,984,655	2,164,478	(5,566,959)
Non-controlling interests		132,193	-	132,193	-
		<b>(4,903,610)</b>	<b>1,984,655</b>	<b>2,296,671</b>	<b>(5,566,959)</b>
<b>Earnings per CBFi</b>	14	<b>\$ 6.44</b>	<b>\$ 6.14</b>	<b>\$ 13.41</b>	<b>\$ 10.54</b>

The accompanying notes are an integral part of these Interim Consolidated Condensed Financial Statements.

# Interim Consolidated Condensed Statement of Changes in Equity

For the nine months ended September 30, 2024, and 2023

in thousands	Note	Number of CBFIs	CBFI holders' capital	Other equity accounts	Retained earnings	Total Equity attributable to FIBRAPL's CBFI holders	Non- controlling interests	Total Equity
<b>Balance as of January 1, 2023</b>		1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 5,029,978	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346	\$ -	\$ 59,992,346
Dividends	11	-	-	-	(1,983,766)	(1,983,766)	-	(1,983,766)
CBFIs issued	11	117,049,735	6,903,952	-	-	6,903,952	-	6,903,952
CBFIs to be issued	11	-	1,028,451	-	-	1,028,451	-	1,028,451
Rights offering issuance costs	11	-	(196,985)	-	-	(196,985)	-	(196,985)
<b>Total comprehensive income:</b>								
Translation loss from functional currency to reporting currency		-	-	(5,567,600)	-	(5,567,600)	-	(5,567,600)
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		-	-	641	-	641	-	641
Net income		-	-	-	11,441,292	11,441,292	-	11,441,292
<b>Total comprehensive (loss) income</b>		-	-	(5,566,959)	11,441,292	5,874,333	-	5,874,333
<b>Balance as of September 30, 2023</b>		1,138,919,227	\$ 38,885,136	\$ (536,981)	\$ 33,270,176	\$ 71,618,331	\$ -	\$ 71,618,331
<b>Balance as of January 1, 2024</b>		1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,682,058)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020	\$ -	\$ 71,475,020
Dividends	11	26,632,414	1,955,832	-	(4,621,277)	(2,665,445)	-	(2,665,445)
CBFIs issued	11	355,092,999	35,136,366	-	-	35,136,366	-	35,136,366
CBFIs to be issued	11	-	716,392	-	-	716,392	-	716,392
Rights offering issuance costs	11	-	(267,059)	-	-	(267,059)	-	(267,059)
Non-controlling interests on acquisition of subsidiary	12	-	-	-	-	-	9,350,285	9,350,285
<b>Total comprehensive income:</b>								
Translation gain from functional currency to reporting currency		-	-	2,163,847	-	2,163,847	132,193	2,296,040
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		-	-	631	-	631	-	631
Net income		-	-	-	17,794,808	17,794,808	68,535	17,863,343
<b>Total comprehensive income</b>		-	-	2,164,478	17,794,808	19,959,286	200,728	20,160,014
<b>Balance as of September 30, 2024</b>		1,537,049,366	\$ 76,426,667	\$ (1,517,580)	\$ 49,445,473	\$ 124,354,560	\$ 9,551,013	\$ 133,905,573

The accompanying notes are an integral part of these Interim Consolidated Condensed Financial Statements.

## Interim Consolidated Condensed Statement of Cash Flows

in thousands of Mexican pesos	For the nine months ended September 30,	
	2024	2023
<b>Operating activities:</b>		
Consolidated net income	\$ 17,863,343	\$ 11,441,292
Adjustments for:		
Gain on valuation of investment properties	(14,980,936)	(9,713,531)
Incentive fee	716,392	1,028,451
Allowance for uncollectible trade receivables	6,356	12,238
Finance costs	717,937	512,742
Interest income	(316,802)	(210,383)
Loss on early extinguishment of debt	-	19,067
Realized loss on exchange rate hedge instruments	26,073	21,280
Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(86,262)	37,058
Net unrealized exchange loss (gain)	390,687	(69,827)
Straight-line of lease rental revenue	(28,001)	(44,005)
Share of profit from equity accounted investments	(562,737)	-
Change in:		
Trade receivables	(270,680)	(25,576)
Value added tax and other receivables	(391,171)	54,885
Prepaid expenses	(125,512)	(47,819)
Other assets	(63,690)	10,695
Trade payables	563,616	(34,816)
Due to related parties	(2,616)	(35,239)
Security deposits	503,387	11,400
Deferred income	(14,615)	(41,882)
<b>Net cash generated from operating activities</b>	<b>3,944,769</b>	<b>2,926,030</b>
<b>Investing activities:</b>		
Cash paid in TERRA's acquisition	(11,782,140)	-
Acquisition of investment properties	(4,208,357)	(1,285,752)
Proceeds from disposal of investment properties	-	478,856
Capital expenditures on investment properties	(571,039)	(428,254)
Interest income	316,802	210,383
Transactions with joint ventures	(212,923)	-
<b>Net cash used in investing activities</b>	<b>(16,457,657)</b>	<b>(1,024,767)</b>
<b>Financing activities:</b>		
Acquisition of exchange rate options	-	(37,246)
Dividends paid	(2,665,445)	(1,983,766)
Proceeds from debt	5,836,548	-
Repayments of debt	(3,033,335)	(48,911)
Interest paid	(491,665)	(461,784)
Proceeds from rights offering	9,660,000	6,877,831
Rights offering issuance costs	(267,060)	(196,985)
<b>Net cash generated from financing activities</b>	<b>9,039,043</b>	<b>4,149,139</b>
<b>Net (decrease) increase in cash and cash equivalents</b>	<b>(3,473,845)</b>	<b>6,050,402</b>
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash and cash equivalents	1,316,111	(445,705)
Cash and cash equivalents at beginning of the year	3,322,815	2,704,577
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>\$ 1,165,081</b>	<b>\$ 8,309,274</b>
<b>Non-cash transactions:</b>		
CBFIs issued, related to TERRA's acquisition	13,694,227	-
CBFIs issued, related to the incentive fee	716,392	1,028,451
Dividends in CBFIs	1,955,832	-
<b>Total non-cash transactions</b>	<b>\$ 16,366,451</b>	<b>\$ 1,028,451</b>

The accompanying notes are an integral part of these Interim Consolidated Condensed Financial Statements.



# Notes to Interim Consolidated Condensed Financial Statements

As of September 30, 2024, and December 31, 2023, and for the three and nine months ended September 30, 2024 and 2023

In thousands of Mexican pesos, except per CBFi (Acronym for trust certificates in Spanish),

## 1. Main activity and structure

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

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

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

**Structure** – FIBRAPL's parties are:

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

On August 6, 2024, FIBRAPL acquired a controlling interest (77.13%) in and began consolidating CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 or FIBRA TERRAFINA ("TERRA"). TERRA is a Mexican trust created pursuant to trust agreement F/00939 dated January 29, 2013 (as amended on March 15, 2013) authorized by Mexican law with its address at Presidente Masaryk 61, piso 7, Colonia Chapultepec Morales, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11570. TERRA is a trust with an industrial portfolio created mainly to acquire, develop, lease and manage real estate properties in Mexico, as well as to provide financing for said purposes secured by the respective related leased real estate properties. See note 4.

## 2. Basis of presentation

**Interim financial reporting** - The accompanying Interim Consolidated Condensed Financial Statements as of September 30, 2024, and December 31, 2023, and for the three and nine months ended September 30, 2024, and 2023 (consolidated from August 6, 2024), have been prepared in accordance with the International Accounting Standard No. 34 ("IAS no. 34"), interim financial reporting. Therefore, these consolidated financial statements do not include all the information required in a complete annual report prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS"). The interim consolidated condensed financial statements should be read in conjunction with the annual financial statements as of December 31, 2023, and for the year then ended, prepared in accordance with IFRS.

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

## 3. Summary of material accounting policies

The material accounting policies, judgments and estimates applied in the preparation of the interim consolidated condensed financial statements are consistent with those followed in the preparation of, and disclosed in, FIBRAPL's audited financial statements as of December 31, 2023. The new accounting standards or amendments applicable as of January 1, 2024, did not have a material impact on the interim consolidated condensed financial statements as of September 30, 2024, of FIBRAPL.

The new accounting policies included herein that are not included in FIBRAPL's audited financial statements as of December 31, 2023, are mainly disclosed due to the acquisition of TERRA. See note 4.

- a. **Basis of Consolidation** - The interim consolidated condensed financial statements presented include all activities of FIBRAPL and its subsidiaries.

- i. **Subsidiaries**

Subsidiaries are entities controlled by FIBRAPL. FIBRAPL controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Trust. They are deconsolidated from the date that control ceases. These interim consolidated condensed financial statements include the net assets and results of TERRA (and its subsidiaries) as of September 30, 2024, and for the period of 56 days starting August 6, 2024, ended September 30, 2024.

As of September 30, 2024, FIBRAPL had ownership in the following entities:

Trust	Trustee	Country	Ownership	Main activity
F/2609	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Mexico	100%	Real Estate
F/128	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/129	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/824	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/666	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/2171	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/2989	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/2991	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/2996	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/3275	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/3276	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/3277	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/3457	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/3458	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/3459	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/1411	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/1412	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple	Mexico	100%	Real Estate
F/3186	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/3230	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/3231	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/3232	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/3233	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/3234	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/3235	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/3236	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/4581	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/4582	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
F/4583	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Mexico	100%	Real Estate
-	TF Administradora, S. R. L. de C. V. (Entity)	Mexico		Administrative services

## ii. Non-controlling interests

Non-controlling interests are measured as the minority investor's proportionate share of the fair value of the identifiable net assets of TERRA at the acquisition date which was August 6, 2024. Subsequently, profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the CBFH holders of FIBRAPL and to the non-controlling interests.

## iii. Transactions eliminated on consolidation

FIBRAPL balances and transactions, and any unrealized income and expenses (except for foreign currency transaction gains or losses) arising from intra-group transactions, are eliminated. Unrealized gains arising from transactions with equity-accounted investees are eliminated against the investment to the extent of FIBRAPL's interest in the investee. Unrealized losses are eliminated in the same way as unrealized gains, but only to the extent that there is no evidence of impairment.

- b. Acquisition** - Where property is acquired, via corporate acquisitions or otherwise, management considers the substance of the assets and activities of the acquired entity in determining whether the acquisition represents the acquisition of a business. Where such acquisitions are not determined to be an acquisition of a business, they are not treated as business combinations. Rather, the cost to acquire the corporate entity or assets and liabilities is allocated between the identifiable assets and liabilities of the entity based on their relative values at the acquisition date.

FIBRAPL determines that it has acquired a business when the acquired set of activities and assets include an input and a substantive process that, together, significantly contribute to the ability to create outputs. The acquired process is considered substantive if it is critical to the ability to continue producing outputs, and the inputs acquired include an organized workforce with the necessary skills, knowledge, or experience to perform that process or it significantly contributes to the ability to continue producing outputs and is considered unique or scarce or cannot be replaced without significant cost, effort, or delay in the ability to continue producing outputs.

The acquisition of TERRA does not meet the definition of a business as per IFRS 3 "Business Combinations", as the transaction consists in the acquisition of investment properties that will be managed and operated by FIBRAPL; therefore, the transaction is accounted for as asset acquisition. The difference between the cost and the estimated fair value (excess or bargain consideration) is allocated to the real estate properties and investment in equity accounted investments. All other assets and liabilities assumed are recorded at fair value. Transaction costs have been capitalized as part of the acquired investment properties and joint ventures, proportionally to their relative fair value as of the date of acquisition.

- c. Investments accounted using equity method** - A joint venture is a type of arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint ventures are accounted for using the equity method. The carrying amount of joint ventures is increased or decreased to recognize the share in the profit or loss for the period and other comprehensive income of the joint venture, adjusted as necessary to ensure consistency with FIBRAPL's accounting policies.

As of September 30, 2024, FIBRAPL's 77.13% ownership in TERRA also includes the following three joint ventures:

Trust	Joint venture	Country	Ownership	Main activity
F/2717	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	Mexico	50%	Real Estate
F/3485	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V. (*)	Mexico	50%	Real Estate
F/3927	CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple (**)	Mexico	50%	Real Estate

\* Contains the guarantee Trust F/5456 with 100% ownership.

\*\* Contains the guarantee Trust F/4090 with 100% ownership.

- d. Other investment properties** - Pertains to non-strategic real estate assets that FIBRAPL does not intend to operate long-term and to two office properties.

#### 4. Acquisition of TERRA

On August 6, 2024, FIBRAPL announced that the settlement of its tender offer launched on February 13, 2024, has been completed successfully which consisted on (i) the acquisition by FIBRAPL of 606,417,404 TERRA CBFIs (exchange ratio of 0.63x FIBRAPL CBFIs for each TERRA CBFi); (ii) the issuance by FIBRAPL of 217,092,999 CBFIs in exchange for the tendered TERRA CBFIs; and (iii) the payment in cash by FIBRAPL of \$11,782,140 thousands of Mexican pesos to TERRA's CBFi holders who elected to exercise their cash option (33.3% of the total offering amount); all these representing 77.13% of the total outstanding TERRA CBFIs and respective voting rights.

The portfolio acquired by FIBRAPL is property managed by PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V., an affiliate of PGIM Real Estate, under a management agreement until December 31, 2024.

The TERRA portfolio included 269 logistics industrial properties, land and 3 joint ventures comprised of 22 logistics industrial properties and land.

##### a. Consideration transferred

The following table summarizes the consideration issued for the acquisition of TERRA

in thousands of Mexican pesos, except per CBFIs	TERRA'S CBFIs acquired	FIBRAPL CBFIs issued	FIBRAPL CBFi price as of August 6, 2024	Total consideration
Cash paid	261,825,340	-	-\$	11,782,140
CBFIs issued	344,592,064	217,092,999	\$63.08	13,694,227
	<b>606,417,404</b>			<b>\$ 25,476,367</b>

FIBRAPL accounted for the TERRA Transaction as an asset acquisition and as a result, the transaction costs of \$786.8 millions of Mexican pesos, which included direct costs incurred to acquire the real estate assets, have been capitalized as part of the acquired investment properties and investments in joint ventures, proportionally to their relative fair value as of the date of acquisition.

## b. Purchase price allocation

The purchase price, including transaction costs, was allocated as follows:

in thousands of Mexican pesos	Value	
Investment properties	\$	30,460,952
Other investment properties		23,708,947
Investments accounted using equity method		1,591,671
Cash and cash equivalents		502,573
Other assets (*)		1,009,339
Debt		(20,775,785)
Accounts payable and accrued expenses (**)		(1,671,045)
Non-controlling interests		(9,350,285)
<b>Consideration transferred</b>	<b>\$</b>	<b>25,476,367</b>

(\*) Included in other assets are: trade receivables, value added tax and other receivables, prepaid expenses and exchange rate options.

(\*\*) Included in other liabilities are: accounts payable and accrued expenses, deferred income and security deposits.

## c. TERRA's real estate properties acquired

The following table shows TERRA's real estate properties acquired, which is a combination of investment properties and other investment properties:

Market	Value	Number of properties
Mexico City	\$ 12,333,149	26
Juarez	11,157,896	51
Tijuana	2,972,682	11
Guadalajara	2,444,575	7
Monterrey	1,373,355	8
Reynosa	179,295	1
Other markets (see note 16)	23,708,947	165
<b>Total TERRA's real estate properties acquired</b>	<b>\$ 54,169,899</b>	<b>269</b>

The real estate properties generated \$732.4 million of Mexican pesos of revenue and \$6,726.1 million of Mexican pesos of net income, which included the revaluation of investment properties, from the acquisition date of August 6 through September 30, 2024.

## 5. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents of FIBRAPL were as follows:

in thousands of Mexican pesos	September 30, 2024	December 31, 2023
Cash	\$ 909,728	\$ 338,535
Cash equivalents	255,353	2,984,280
<b>Cash and cash equivalents</b>	<b>\$ 1,165,081</b>	<b>\$ 3,322,815</b>

The restricted cash balance as of September 30, 2024 and December 31, 2023 was \$35.9 million and \$5.0 million of Mexican pesos, respectively, and is included under the caption "Other assets" in the interim consolidated condensed statement of financial position.

Restricted cash primarily represents funds held in guaranty trusts for payment of maintenance, interest and long-term principal related to borrowings.

## 6. Value added tax and other receivables

Value added tax and other receivables of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican pesos	September 30, 2024	December 31, 2023
Value added tax	\$ 1,165,428	\$ 668,902
Other receivables	11,179	9,504
<b>Other receivables</b>	<b>\$ 1,176,607</b>	<b>\$ 678,406</b>

## 7. Investment properties and other investment properties

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

in thousands of Mexican pesos	For the nine months ended September 30,	
	2024	2023
Beginning balance	\$ 83,465,464	\$ 74,789,750
Translation effect from functional currency (*)	15,256,914	(6,625,216)
TERRA's real estate properties acquisition (see note 4)	54,169,899	-
Acquisition of investment property (**)	4,208,357	1,285,752
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements	571,039	428,254
Straight-line of lease rental revenue	124,620	11,686
Gain on valuation of investment properties	14,980,936	9,713,531
<b>Investment properties and other investment properties</b>	<b>\$ 172,777,229</b>	<b>\$ 79,603,757</b>
<b>Less: Other investment properties (***)</b>	<b>\$ (27,606,357)</b>	<b>\$ (61,418)</b>
<b>Investment properties</b>	<b>\$ 145,170,872</b>	<b>\$ 79,542,339</b>

\*- The fair value of investment properties is translated from U. S. dollar to Mexican peso. The U. S. dollar to Mexican pesos exchange rate are as follows:

	September 30, 2024	August 6, 2024	December 31, 2023	September 30, 2023	December 31, 2022
Exchange rate	19.6697	19.3905	16.8935	17.6195	19.3615

\*\* - Acquisitions of investment properties, excluding the acquisition of TERRA, were as follows:

in millions, except lease area square feet	Date	Market	Lease area square feet	Acquisition value including acquisition costs	
				Mexican pesos	U. S. dollars
<b>Acquisitions:</b>					
Vallejo DC 4	Jan 31, 2024	Mexico City	50,335	\$ 101.5	\$ 5.9
Villa Florida II Building #4	Jul 9, 2024	Reynosa	274,047	480.9	26.7
El Puente Building #1	Sep 23, 2024	Mexico City	324,134	710.4	36.7
El Puente Building #2	Sep 23, 2024	Mexico City	197,968	431.7	22.3
El Puente Building #3	Sep 23, 2024	Mexico City	145,800	382.2	19.7
El Puente Building #4	Sep 23, 2024	Mexico City	104,628	255.9	13.2
El Puente Building #5	Sep 23, 2024	Mexico City	224,755	561.7	29.0
El Puente Building #6	Sep 23, 2024	Mexico City	131,665	338.4	17.5
El Puente Building #7	Sep 23, 2024	Mexico City	233,417	554.1	28.6
El Puente Building #8	Sep 23, 2024	Mexico City	153,359	391.6	20.2
<b>Total acquisitions</b>			<b>1,840,108</b>	<b>\$ 4,208.4</b>	<b>\$ 219.8</b>



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

FIBRAPL obtained individual valuations from independent appraisers to determine the fair value of their investment properties.

### i) Valuation technique

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

### ii) Significant unobservable inputs

	September 30,	
	2024	2023
Occupancy rate	97.3%	98.4%
Risk adjusted discount rates	From 8.00% to 13.00% Weight Avg. 9.22%	From 8.25% to 11.25% Weight Avg. 9.19%
Risk adjusted capitalization rates	From 6.25% to 10.75% Weight Avg. 7.41%	From 6.25% to 9.25% Weight Avg. 7.10%

### iii) Interrelationship between key unobservable inputs and fair value measurement

The estimated fair value would increase (decrease) if:

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

## 8. Investments accounted using equity method

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

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

- A joint venture agreement with Avante Parques Industriales, S. A. de C. V. and Avante Naves Industriales S. A. de C. V. for investment through Trust F/3485 in the acquisition, development, and leasing of commercial properties in Mexico ("Avante").
- A joint venture agreement with Monarch Member LLC for investment through Trust F/3927 in the acquisition, development, and leasing of commercial properties in Mexico. FIBRAPL is entitled to receive an incentive fee once the performance returns on the investments have been met, in accordance with the provisions of the beneficiary agreement, and it is paid until the liquidation of such investments ("Monarch").

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

Interim condensed statements of financial position in thousands of Mexican pesos	September 30, 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
<b>Assets</b>				
Investment properties	\$ 1,831,519\$	1,612,577\$	5,558,862\$	9,002,958
Other assets	129,427	9,844	301,302	440,573
<b>Total assets</b>	<b>\$ 1,960,946\$</b>	<b>1,622,421\$</b>	<b>5,860,164\$</b>	<b>9,443,531</b>
<b>Liabilities</b>				
Debt principal	\$ 988,733\$	139,261\$	3,428,088\$	4,601,985
Other liabilities	10,060	109,627	(22,066)	51,718
<b>Total liabilities</b>	<b>\$ 998,793\$</b>	<b>248,888\$</b>	<b>3,406,022\$</b>	<b>4,653,703</b>

Interim condensed statements of comprehensive income in thousands of Mexican pesos	For the period starting August 6 to September 30, 2024			
	American	Avante	Monarch	Total
<b>Revenues:</b>				
Revenues	\$ 18,615\$	12,240\$	61,730\$	92,585
<b>Operating expenses and other income and expenses:</b>				
Operating expenses and other income and expenses, net	\$ (9,333)\$	(3,725)\$	(127,640)\$	(140,698)
Gain on valuation of investment properties	517,685	378,810	277,092	1,173,587
<b>Total operating expenses and other income and expenses:</b>	<b>508,352</b>	<b>375,085</b>	<b>149,452</b>	<b>1,032,889</b>
<b>Net income and comprehensive income</b>	<b>\$ 526,967\$</b>	<b>387,325\$</b>	<b>211,182\$</b>	<b>1,125,474</b>

## 9. Related party information

### Due to related parties

The outstanding balances due to related parties were as follows:

in thousands of Mexican pesos	September 30, 2024		December 31, 2023	
Property management fee	\$	15,534	\$	14,366
Asset management fee		409		1,511
<b>Total due to related parties</b>	<b>\$</b>	<b>15,943</b>	<b>\$</b>	<b>15,877</b>

### Transactions with related parties

FIBRAPL is obligated to pay an incentive fee equal to 10.0% of cumulative total CBFi holder returns in excess of an annual compounded expected return of 9.0%, which is measured annually. As mentioned in Note 4, the TERRA portfolio is property managed by a third party until December 31, 2024.

Transactions with related parties were as follows:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended September 30,		For the nine months ended September 30,	
	2024	2023	2024	2023
Asset management fee	\$ 192,900	\$ 133,809	\$ 518,467	\$ 396,703
Property management fee	\$ 47,174	\$ 39,256	\$ 132,324	\$ 114,683
Leasing commissions	\$ 1,992	\$ 19,429	\$ 27,228	\$ 42,583
Development fee	\$ 4,126	\$ 1,720	\$ 12,189	\$ 14,958
Maintenance costs	\$ 2,055	\$ 1,693	\$ 6,815	\$ 5,743
Incentive Fee	\$ -	\$ -	\$ 716,392	\$ 1,028,451

## 10. Debt

The following table summarizes the debt of FIBRAPL, all denominated in USD:

amounts in thousands	Maturity date <sup>(2)</sup>	Rate	September 30, 2024			December 31, 2023	
			U. S. dollars	Mexican pesos	Rate	U. S. dollars	Mexican pesos
Senior Notes (Unsecured) <sup>(1)</sup>	Jul, 2029	4.962%	\$ 500,000	\$ 9,834,850	N/A	\$ -	-
Green bond (Unsecured)	Nov, 2032	4.12%	375,000	7,376,138	4.12%	375,000	6,335,063
Private Placement (Unsecured)	Jul, 2039	3.48% <sup>(3)</sup>	300,000	5,900,910	3.48% <sup>(3)</sup>	300,000	5,068,050
Green bond (Unsecured)	Apr, 2031	3.73%	70,000	1,376,879	3.73%	70,000	1,182,545
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	Dec, 2026	5.18% <sup>(3)</sup>	65,219	1,282,838	5.18% <sup>(3)</sup>	66,714	1,127,033
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured)	Feb, 2026	4.67%	51,643	1,015,802	4.67%	52,540	887,584
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Secured)	Feb, 2026	4.67%	51,643	1,015,802	4.67%	52,540	887,584
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Term Loan (Unsecured) <sup>(1)</sup>	Jul, 2027	3 months SOFR (4.59%) + 1.65%	200,000	3,933,940	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – New Revolver (Unsecured) <sup>(1)</sup>	Jul, 2026	3 months SOFR (4.59%) + 1.45%	131,200	2,580,665	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México – Revolver (Unsecured) <sup>(1)</sup>	Jul, 2025	3 months SOFR (4.46%) + 1.45%	67,000	1,317,870	N/A	-	-
Metropolitan Life Insurance Company (Promissory Note) (Secured) <sup>(1)</sup>	Feb, 2027	4.75%	150,000	2,950,455	N/A	-	-
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Unsecured)	Dec, 2024	SOFR (4.96%)+ 0.80%	100,000	1,966,970	N/A	-	-
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Unsecured)	Dec, 2024	SOFR (4.96%)+ 0.90%	50,000	983,485	N/A	-	-
BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Promissory Note) (Unsecured) <sup>(1)</sup>	Dec, 2024	1 month SOFR (4.96%)+ 0.95%	50,000	983,485	N/A	-	-
		<b>Total</b>	<b>2,161,705</b>	<b>42,520,089</b>		<b>916,794</b>	<b>15,487,859</b>
Debt interest accrued			18,931	372,368		6,613	111,709
Debt premium (discount), net			(10,877)	(213,946)		2,664	45,004
Deferred financing cost			(5,584)	(109,829)		(6,470)	(109,282)
		<b>Total debt</b>	<b>2,164,175</b>	<b>42,568,682</b>		<b>919,601</b>	<b>15,535,290</b>
Less: Current portion of debt			281,366	5,534,385		3,683	62,219
<b>Total long term debt</b>			<b>\$ 1,882,809</b>	<b>\$ 37,034,297</b>		<b>\$ 915,918</b>	<b>\$ 15,473,071</b>

(1) Debt recorded in the acquisition of TERRA. See note 4.

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

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

FIBRAPL has an unsecured revolving line of credit with a syndicate of nine banks ("Credit Facility"). FIBRAPL has the option to increase the Credit Facility up to \$500.0 million U. S. dollars subject to lender approval. The Credit Facility has an initial maturity of April 27, 2026, with two one-year extensions at borrower's option, subject to the payment of an extension fee. As of September 30, 2024, and December 31, 2023, FIBRAPL has no outstanding balance on the Credit Facility.

---

The BBVA term loan and revolver are debt of TERRA. TERRA has an unsecured sustainable syndicated line of credit of \$500.0 million U. S. dollars with BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, and consists of two tranches as follows: (i) a \$200.0 million U. S. dollars term loan and (ii) a \$300.0 million U. S. dollars revolving credit facility with BBVA as the sole lead arranger and other financial institutions. The line of credit includes the following features: (1) it will be linked to sustainability with a Key Performance Indicator (KPI) related to "Green Building Certification", (2) an applicable margin premium or discount of up to plus or minus 5 basis points related to the achievement of the KPI, and (3) principal payment at maturity. On October 8, 2024, TERRA elected to reduce the Commitments for an aggregate principal amount of \$131.2 million U. S. dollars to \$100.0 million U. S. dollars, effective October 10, 2024.

On September 20, 2024, FIBRAPL entered into a new promissory note with BBVA Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Unsecured) for a total amount of \$100.0 million U. S. dollars (\$1,997.0 million Mexican pesos). The note bears interest at SOFR plus 80 bps, which matures on December 20, 2024.

On September 20, 2024, FIBRAPL entered into a new promissory note with Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Unsecured) for a total amount of \$50.0 million U. S. dollars (\$983.5 million Mexican pesos). The note bears interest at SOFR plus 90 bps, which matures on December 19, 2024.

As of September 30, 2024, FIBRAPL and TERRA were in compliance with all of its covenants.

## 11. Equity

As of September 30, 2024, total CBFIs outstanding were 1,537,049,366.

On August 6, 2024, FIBRAPL issued 217,092,999 CBFIs in connection with the tender offer of the acquisition of TERRA. See note 4.

### **Reserve for repurchase of CBFIs**

FIBRAPL has a reserve for repurchase of CBFIs of \$5.0 million of Mexican pesos (\$212.9 thousand U. S. dollars) to comply with general provisions applicable to public company issuers and other participants in the Mexican Exchange Commissions.

## Dividends

FIBRAPL distributed dividends as follows:

in millions, except per CBFi

		For the nine months ended September 30, 2024					
Decree date	Distribution payment date	In cash		In CBFIs		Mexican pesos per CBFi	U. S. dollars per CBFi
		Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos	U. S. dollars		
Jan 17, 2024	Feb 1, 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	2.0428	\$ 0.1183
Feb 22, 2024	Mar 6, 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
Apr 17, 2024	May 2, 2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
Aug 7, 2024	Aug 20, 2024	1,049.5	54.2	-	-	0.6828	0.0352
<b>Total distributions</b>		<b>\$ 2,665.4</b>	<b>\$ 149.3</b>	<b>\$ 1,955.8</b>	<b>\$ 113.5</b>		

in millions, except per CBFi

		For the nine months ended September 30, 2023					
Decree date	Distribution payment date	In cash		In CBFIs		Mexican pesos per CBFi	U. S. dollars per CBFi
		Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos	U. S. dollars		
Jan 18, 2023	Jan 26, 2023	\$ 572.2	\$ 30.5	-\$	-\$	0.5600	\$ 0.0299
Feb 24, 2023	Mar 9, 2023	868.6	47.2	-	-	0.8500	0.0462
Jul 19, 2023	Jul 28, 2023	543.0	32.3	-	-	0.4768	0.0284
<b>Total distributions</b>		<b>\$ 1,983.8</b>	<b>\$ 110.0</b>	<b>-\$</b>	<b>-\$</b>		

## Rights offerings

On May 4, 2023, FIBRAPL issued 105,000,000 CBFIs at \$59.00 Mexican pesos per certificate through an offering price. The offering consists of (a) a public offering in Mexico of CBFIs and (b) a concurrent international offering of CBFIs to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the U. S. Securities Act of 1933, as amended, in transactions exempt from registration thereunder.

In connection with this offering price, on May 11, 2023, the representatives of the underwriters and initial purchasers exercised the over-allotment option to purchase an additional 12,049,735 CBFIs at same price of offering per CBFi.

Proceeds from the subscription offering were \$6,904.0 million of Mexican pesos less issuance costs.

On March 6, 2024, FIBRAPL issued 120,000,000 CBFIs at \$70.00 Mexican pesos per certificate through an offering price. The offering consists of (a) a public offering in Mexico of CBFIs and (b) a concurrent international offering of CBFIs to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, in transactions exempt from registration thereunder. In connection with this offering, on March 7, 2024, the representatives of the underwriters and initial purchasers exercised the over-allotment option to purchase an additional 18,000,000 CBFIs at same price of offering per CBFi. Proceeds from the subscription offering were \$9,660.0 million of Mexican pesos less issuance cost.

### Annual incentive fee

On June 5, 2023, FIBRAPL recorded \$1,028.5 million of Mexican pesos based on the annual incentive fee. The payment of the incentive fee in CBFIs was approved in the ordinary holders meeting on July 3, 2023, for 16.4 million CBFIs.

On June 4, 2024, FIBRAPL accrued \$716.4 million of Mexican pesos based on the annual incentive fee, approved in the ordinary holders meeting on September 4, 2024. FIBRAPL will issue the certificates during Q4 2024.

## 12. Non-controlling interest

Through the TERRA acquisition, FIBRAPL recorded a non-controlling interest for the third-party ownership. The following table summarizes financial information of TERRA:

Interim consolidated condensed statement of financial position in thousands of Mexican pesos	September 30, 2024	
<b>Third party ownership of TERRA</b>		<b>22.87%</b>
<b>Assets</b>		
Investment properties	\$	60,617,858
Other assets		3,728,515
<b>Total assets</b>		<b>64,346,373</b>
<b>Liabilities</b>	\$	22,584,184
<b>Equity</b>		41,762,189
<b>Total liabilities and equity</b>		<b>64,346,373</b>
<b>Equity attributable to NCI</b>	<b>\$</b>	<b>9,551,013</b>
Interim consolidated condensed statement of comprehensive income in thousands of Mexican pesos	For the period August 6 to September 30, 2024	
<b>Revenues:</b>	\$	<b>734,906</b>
Revenues		734,906
<b>Operating expenses and other income and expenses:</b>		<b>5,757,169</b>
Operating income and other expenses		5,757,169
<b>Net income</b>	<b>\$</b>	<b>6,492,075</b>
<b>Other comprehensive income</b>	\$	802,305
Translation gain from functional currency to reporting currency		802,305
<b>Total Other comprehensive income</b>	<b>\$</b>	<b>802,305</b>
<b>Net Income allocated to NCI</b>	<b>\$</b>	<b>68,535</b>
<b>Other comprehensive income allocated to NCI</b>	<b>\$</b>	<b>132,193</b>

### 13. Finance costs

Finance costs of FIBRAPL were as follows:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended September 30,		For the nine months ended September 30,	
	2024	2023	2024	2023
Interest expense	\$ 377,991	\$ 161,493	\$ 700,838	\$ 505,532
Unused credit facility fee	7,744	5,238	18,276	20,617
Amortization of deferred finance cost	5,593	4,954	15,690	19,010
Amortization of debt premium, net	(4,181)	(3,755)	(11,783)	(11,800)
<b>Finance costs</b>	<b>\$ 387,147</b>	<b>\$ 167,930</b>	<b>\$ 723,021</b>	<b>\$ 533,359</b>

### 14. Earnings per CBFi

The calculated basic and diluted earnings per CBFi are the same in each period, presented as follows:

amounts in thousands	For the three months ended September 30,		For the nine months ended September 30,	
	2024	2023	2024	2023
Net income attributable to FIBRAPL	\$ 9,359,629	\$ 6,987,969	\$ 17,794,808	\$ 11,441,292
Weighted average number of CBFis	1,453,013	1,138,919	1,327,062	1,085,489
Basic and diluted earnings per CBFi	\$ 6.44	\$ 6.14	\$ 13.41	\$ 10.54

### 15. Fair Value of Assets and Liabilities

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

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

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

- Level 1: (Unadjusted) quoted prices in active markets for identical assets or liabilities.



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

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

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

in thousands of Mexican pesos	As of September 30, 2024				
	Carrying amount				Fair value
	Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total
<b>Financial assets measured at fair value</b>					
Investment properties	\$ 145,170,872	-\$	-\$	145,170,872	145,170,872
Other investment properties	27,606,357	-	-	27,606,357	27,606,357
Exchange rate options	144,801	-	144,801	-	144,801
	<b>\$ 172,922,030</b>	<b>-\$</b>	<b>144,801</b>	<b>172,777,229</b>	<b>172,922,030</b>
<b>Financial assets not measured at fair value</b>					
Cash and cash equivalents	\$ 1,165,081	-\$	-\$	-\$	-
Trade receivables	388,035	-	-	-	-
Other receivables	11,179	-	-	-	-
	<b>\$ 1,564,295</b>	<b>-\$</b>	<b>-\$</b>	<b>-\$</b>	<b>-</b>
<b>Financial liabilities not measured at fair value</b>					
Trade payables	\$ 757,445	-\$	-\$	-\$	-
Due to related parties	15,943	-	-	-	-
Security deposits	943,912	-	-	-	-
Debt	42,568,682	-	40,883,934	-	40,883,934
	<b>\$ 44,285,982</b>	<b>-\$</b>	<b>40,883,934</b>	<b>-\$</b>	<b>40,883,934</b>

in thousands of Mexican pesos	As of December 31, 2023					
	Carrying amount			Fair value		
	Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total	
<b>Financial assets measured at fair value</b>						
Investment properties	\$ 83,406,806	-\$	-\$	83,406,806		83,406,806
Other investment properties	58,658	-	-	58,658		58,658
Exchange rate options	39,112	-	39,112	-		39,112
	<b>\$ 83,504,576</b>	<b>-\$</b>	<b>39,112</b>	<b>83,465,464</b>		<b>83,504,576</b>
<b>Financial assets not measured at fair value</b>						
Cash and cash equivalents	\$ 3,322,815	-\$	-\$	-\$		-
Trade receivables	100,528	-	-	-		-
Other receivables	9,504	-	-	-		-
	<b>\$ 3,432,847</b>	<b>-\$</b>	<b>-\$</b>	<b>-\$</b>		<b>-</b>
<b>Financial liabilities not measured at fair value</b>						
Trade payables	\$ 166,482	-\$	-\$	-\$		-
Due to related parties	15,877	-	-	-		-
Debt	15,535,290	-	13,486,612	-		13,486,612
	<b>\$ 15,717,649</b>	<b>-\$</b>	<b>13,486,612</b>	<b>-\$</b>		<b>13,486,612</b>

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

## 16. Segment reporting

Operating segment information is presented based on how management analyzes the business, which includes information aggregated by market. The assets, liabilities and results for these operating segments are presented as of September 30, 2024, and December 31, 2023, and for the three and nine months ended September 30, 2024, and 2023, respectively. FIBRAPL operates in six geographic markets that represents its reportable operating segments and additional non-strategic markets that are included in Other investment properties (see note 7), incorporated in "Other markets", under IFRS 8. The information below shows the reconciliation of Revenues and Expenses by market to arrive at Net Operating Income, including the different concepts to get to Net Income.

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended September 30, 2024							Total
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Other markets (*)	
<b>Revenues:</b>								
Rental income	\$ 696,514	204,313	224,098	244,801	164,869	252,979	328,740	<b>2,116,314</b>
Rental recoveries	70,095	13,782	24,997	23,861	16,379	31,173	16,855	<b>197,142</b>
Other property income	10,090	2,996	2,910	3,780	(4,108)	7,365	7,459	<b>30,492</b>
	<b>776,699</b>	<b>221,091</b>	<b>252,005</b>	<b>272,442</b>	<b>177,140</b>	<b>291,517</b>	<b>353,054</b>	<b>2,343,948</b>
<b>Expenses:</b>								
Operating and maintenance	(63,058)	(20,804)	(17,662)	(20,301)	(12,802)	(17,144)	(14,743)	<b>(166,514)</b>
Utilities	(7,575)	1,135	(3,043)	(2,343)	(461)	(8,752)	(1,035)	<b>(22,074)</b>
Property management fee	(19,651)	(4,081)	(2,973)	(6,798)	(5,432)	(4,522)	(5,803)	<b>(49,260)</b>
Real estate taxes	(17,685)	(2,674)	(3,002)	(5,371)	(3,906)	(11,337)	(5,104)	<b>(49,079)</b>
Non-recoverable operating expenses	(34,828)	(4,327)	(4,515)	(6,989)	(852)	(29,749)	4,496	<b>(76,764)</b>
<b>Net Operating Income, by segment</b>	<b>\$ 633,902</b>	<b>190,340</b>	<b>220,810</b>	<b>230,640</b>	<b>153,687</b>	<b>220,013</b>	<b>330,865</b>	<b>1,980,257</b>

For the three months ended September 30, 2023								
in thousands of Mexican pesos	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Other markets	Total
<b>Revenues:</b>								
Rental income	\$ 526,131	\$ 155,383	\$ 154,730	\$ 180,287	\$ 116,204	\$ 84,967	\$ 803	<b>1,218,505</b>
Rental recoveries	51,292	10,036	19,278	15,479	12,241	13,911	55	<b>122,292</b>
Other property income	6,082	2,485	7,601	3,212	5,276	412	53	<b>25,121</b>
	<b>583,505</b>	<b>167,904</b>	<b>181,609</b>	<b>198,978</b>	<b>133,721</b>	<b>99,290</b>	<b>911</b>	<b>1,365,918</b>
<b>Expenses:</b>								
Operating and maintenance	(45,515)	(10,197)	(10,880)	(15,385)	(13,063)	(14,030)	(48)	<b>(109,118)</b>
Utilities	(5,266)	(686)	(2,122)	(1,352)	(349)	(843)	-	<b>(10,618)</b>
Property management fee	(17,440)	(3,521)	(5,646)	(5,299)	(4,265)	(3,060)	(25)	<b>(39,256)</b>
Real estate taxes	(14,329)	(2,871)	(1,345)	(4,233)	(3,991)	(3,373)	(33)	<b>(30,175)</b>
Non-recoverable operating expenses	(8,535)	(598)	(1,273)	(2,713)	(2,189)	(1,831)	-	<b>(17,139)</b>
<b>Net Operating Income, by segment</b>	<b>\$ 492,420</b>	<b>\$ 150,031</b>	<b>\$ 160,343</b>	<b>\$ 169,996</b>	<b>\$ 109,864</b>	<b>\$ 76,153</b>	<b>\$ 805</b>	<b>\$ 1,159,612</b>

### Reconciliation of gross profit to net income:

For the three months ended September 30,		
in thousands of Mexican pesos	2024	2023
<b>Gross Profit</b>	<b>\$ 1,980,257</b>	<b>\$ 1,159,612</b>
Gain on valuation of investment properties	7,915,668	6,060,510
Asset management fee	(248,521)	(133,809)
Professional fees	(70,137)	(15,132)
Interest income	78,400	109,111
Finance costs	(387,147)	(167,930)
Unrealized gain on exchange rate hedge instruments	38,633	9,115
Realized loss on exchange rate hedge instruments	(10,406)	(9,138)
Net exchange loss	(349,834)	(17,321)
Other general and administrative expenses	(81,486)	(7,049)
Share of profit from equity accounted investments	562,737	-
<b>Net income</b>	<b>\$ 9,428,164</b>	<b>\$ 6,987,969</b>

For the nine months ended September 30, 2024								
in thousands of Mexican pesos	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Other markets (*)	Total
<b>Revenues:</b>								
Rental income	\$ 1,822,850	\$ 513,747	\$ 602,426	\$ 605,522	\$ 429,063	\$ 491,800	\$ 330,262	<b>4,795,670</b>
Rental recoveries	178,936	38,333	66,606	63,695	46,410	58,520	16,962	<b>469,462</b>
Other property income	38,718	9,156	9,265	10,688	12,896	18,482	3,812	<b>103,017</b>
	<b>2,040,504</b>	<b>561,236</b>	<b>678,297</b>	<b>679,905</b>	<b>488,369</b>	<b>568,802</b>	<b>351,036</b>	<b>5,368,149</b>
<b>Expenses:</b>								
Operating and maintenance	(145,522)	(49,968)	(47,029)	(52,354)	(34,402)	(42,817)	(14,655)	<b>(386,747)</b>
Utilities	(30,144)	(4,001)	(9,101)	(5,963)	(1,511)	(10,006)	(1,035)	<b>(61,761)</b>
Property management fee	(55,858)	(11,505)	(19,940)	(18,481)	(14,768)	(11,862)	(1,996)	<b>(134,410)</b>
Real estate taxes	(47,173)	(7,287)	(3,634)	(15,407)	(10,934)	(23,155)	(6,837)	<b>(114,427)</b>
Non-recoverable operating expenses	(42,812)	(9,016)	(3,996)	(12,422)	(3,028)	(31,952)	3,456	<b>(99,770)</b>
<b>Net Operating Income, by segment</b>	<b>\$ 1,718,995</b>	<b>\$ 479,459</b>	<b>\$ 594,597</b>	<b>\$ 575,278</b>	<b>\$ 423,726</b>	<b>\$ 449,010</b>	<b>\$ 329,969</b>	<b>\$ 4,571,034</b>

(\*) Other markets are comprised of industrial properties located in Chihuahua and Saltillo, these "other markets" individually do not exceed 10% of total value of the investment properties portfolio.

in thousands of Mexican pesos	For the nine months ended September 30, 2023							
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Other markets	Total
<b>Revenues:</b>								
Rental income	\$ 1,589,814	\$ 463,940	\$ 472,328	\$ 538,607	\$ 362,984	\$ 261,734	\$ 2,388	\$ 3,691,795
Rental recoveries	161,322	35,017	59,969	45,333	38,294	42,820	167	382,922
Other property income	14,685	6,880	17,417	9,453	17,749	1,515	171	67,870
	<b>1,765,821</b>	<b>505,837</b>	<b>549,714</b>	<b>593,393</b>	<b>419,027</b>	<b>306,069</b>	<b>2,726</b>	<b>4,142,587</b>
<b>Expenses:</b>								
Operating and maintenance	(121,917)	(34,505)	(32,921)	(39,635)	(34,811)	(34,545)	(97)	(298,431)
Utilities	(15,399)	(2,899)	(5,558)	(4,235)	(1,125)	(2,118)	-	(31,334)
Property management fee	(47,656)	(11,892)	(16,047)	(15,429)	(13,375)	(10,218)	(66)	(114,683)
Real estate taxes	(42,989)	(8,659)	(3,993)	(12,219)	(11,779)	(10,315)	(99)	(90,053)
Non-recoverable operating expenses	(19,124)	(5,231)	(3,238)	(4,568)	(5,147)	(5,546)	-	(42,854)
<b>Net Operating Income, by segment</b>	<b>\$ 1,518,736</b>	<b>\$ 442,651</b>	<b>\$ 487,957</b>	<b>\$ 517,307</b>	<b>\$ 352,790</b>	<b>\$ 243,327</b>	<b>\$ 2,464</b>	<b>\$ 3,565,232</b>

### Reconciliation of gross profit to net income:

in thousands of Mexican pesos	For the nine months ended September 30,	
	2024	2023
<b>Gross Profit</b>	<b>\$ 4,571,034</b>	<b>\$ 3,565,232</b>
Gain on valuation of investment properties	14,980,936	9,713,531
Asset management fees	(574,088)	(396,703)
Incentive fee	(716,392)	(1,028,451)
Professional fees	(109,405)	(57,551)
Interest income	316,802	210,383
Finance cost	(723,021)	(533,359)
Loss on early extinguishment of debt	-	(19,067)
Unrealized gain (loss) on exchange rate hedge instruments	86,262	(37,058)
Realized loss on exchange rate hedge instruments	(26,073)	(21,280)
Net exchange (loss) gain	(395,455)	65,056
Other general and administrative expenses	(109,994)	(19,441)
Share of profit from equity accounted investments	562,737	-
<b>Net income</b>	<b>\$ 17,863,343</b>	<b>\$ 11,441,292</b>

in thousands of Mexican pesos	As of September 30, 2024								
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Other markets	Unsecured debt	Total
<b>Investment properties:</b>									
Land	\$ 12,652,448	\$ 2,673,348	\$ 3,275,753	\$ 3,988,503	\$ 1,956,191	\$ 4,482,725	\$ -	\$ -	\$ 29,028,968
Buildings	50,635,822	10,693,393	13,103,010	15,954,015	7,824,765	17,930,899	-	-	116,141,904
<b>Investment properties</b>	<b>\$ 63,288,270</b>	<b>\$ 13,366,741</b>	<b>\$ 16,378,763</b>	<b>\$ 19,942,518</b>	<b>\$ 9,780,956</b>	<b>\$ 22,413,624</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 145,170,872</b>
<b>Other investment properties</b>	<b>\$ 69,603</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 27,536,754</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 27,606,357</b>
<b>Debt</b>	<b>\$ 472,744</b>	<b>\$ 1,028,365</b>	<b>\$ 1,191,375</b>	<b>\$ 692,100</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,950,455</b>	<b>\$ 36,233,643</b>	<b>\$ 42,568,682</b>

in thousands of Mexican pesos	As of December 31, 2023								
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Other markets	Unsecured debt	Total
<b>Investment properties:</b>									
Land	\$ 7,071,040	\$ 1,630,206	\$ 2,270,486	\$ 2,616,263	\$ 1,414,493	\$ 1,678,876	\$ -	\$ -	\$ 16,681,364
Buildings	28,284,148	6,520,823	9,081,946	10,465,050	5,657,971	6,715,504	-	-	66,725,442
<b>Investment properties</b>	<b>\$ 35,355,188</b>	<b>\$ 8,151,029</b>	<b>\$ 11,352,432</b>	<b>\$ 13,081,313</b>	<b>\$ 7,072,464</b>	<b>\$ 8,394,380</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 83,406,806</b>
<b>Other investment properties</b>	<b>\$ 58,658</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 58,658</b>
<b>Debt</b>	<b>\$ 405,867</b>	<b>\$ 889,798</b>	<b>\$ 1,022,836</b>	<b>\$ 611,191</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 12,605,598</b>	<b>\$ 15,535,290</b>

**17. Commitments and contingencies**

FIBRAPL has no significant commitments or contingencies other than those described in these notes as of September 30, 2024.

**18. Subsequent events**

On October 9, 2024, TERRA borrowed \$100.0 million of U. S. dollars (\$1,935.3 million of Mexican pesos) from its credit facility with Scotiabank Inverlat, S. A. This amount will be used to pay down the revolving credit facility with BBVA.

On October 9, 2024, FIBRAPL acquired one Class-A logistics facility located in Tijuana with a leasable area of 410,682 square feet for \$61.8 million of U. S. dollars (\$1,196.0 million of Mexican Pesos). In connection with this acquisition, FIBRAPL borrowed \$60.0 million of U. S. dollars (\$1,152.8 million of Mexican pesos) from its credit facility with Citibank, N. A.

On October 21, 2024, FIBRAPL borrowed \$35.0 million of U. S. dollars (\$694.1 million of Mexican pesos) from its credit facility with Citibank, N. A. This amount will be used to pay dividends distributed in cash to its CBFH holders.

**19. Financial statements approval**

On October 29, 2024, the issuance of these interim consolidated condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, Finance SVP.

\* \* \* \* \*



Alamar Industrial Park #3, Tijuana, Mexico

THIRD QUARTER 2024

# FIBRA Prologis Supplemental Financial Information

Unaudited

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

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



# Table of Contents

## Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Company Fees
- 7 Operating Performance
- 9 2024 Guidance

## Financial Information

- 10 Interim Consolidated Condensed Statements of Financial Position
- 11 Interim Consolidated Condensed Statements of Comprehensive Income
- 12 Reconciliations of Net Income to FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO, and EBITDA

## Operation Overview

- 13 Operating Metrics
- 15 Investment Properties
- 17 Customer Information

## Capital Deployment

- 18 Acquisitions

## Capitalization

- 19 Debt Summary and Metrics

## Sponsor

- 21 Prologis Unmatched Global Platform
- 22 Prologis Global Customer Relationships
- 23 Identified External Growth Pipeline

## Notes and Definitions

- 24 Notes and Definitions <sup>(A)</sup>



Centro Industrial Juarez #2, Juarez, Mexico



# Highlights

## Company Profile

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of September 30, 2024, FIBRA Prologis was comprised of 514<sup>(A)</sup> logistics and manufacturing facilities in six industrial core markets in Mexico totaling 89.5 million square feet (8.3 million square meters) of Gross Leasing Area (“GLA”) along with 165 buildings totaling 24.0 million square feet (2.2 million square meters) of non-strategic assets.

On August 6, 2024, FIBRA Prologis completed a tender offer resulting in the acquisition of 77.13% of FIBRA Terrafina (“Terrafina”) outstanding CBFIs through the issuance of equity and payment of cash. FIBRA Prologis results include the consolidation of Terrafina, with 22.87% of non-controlling interest, from that date forward. As Terrafina is property managed by a third party, any operating metrics are separately included and identified throughout this document.

### MARKET PRESENCE

98.1%<sup>(B)</sup> Occupancy

### TOTAL CORE MARKETS<sup>(C)</sup>

GLA

65.0 MSF

### MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

GLA

25.9 MSF

Occupancy

97.0%

### CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS

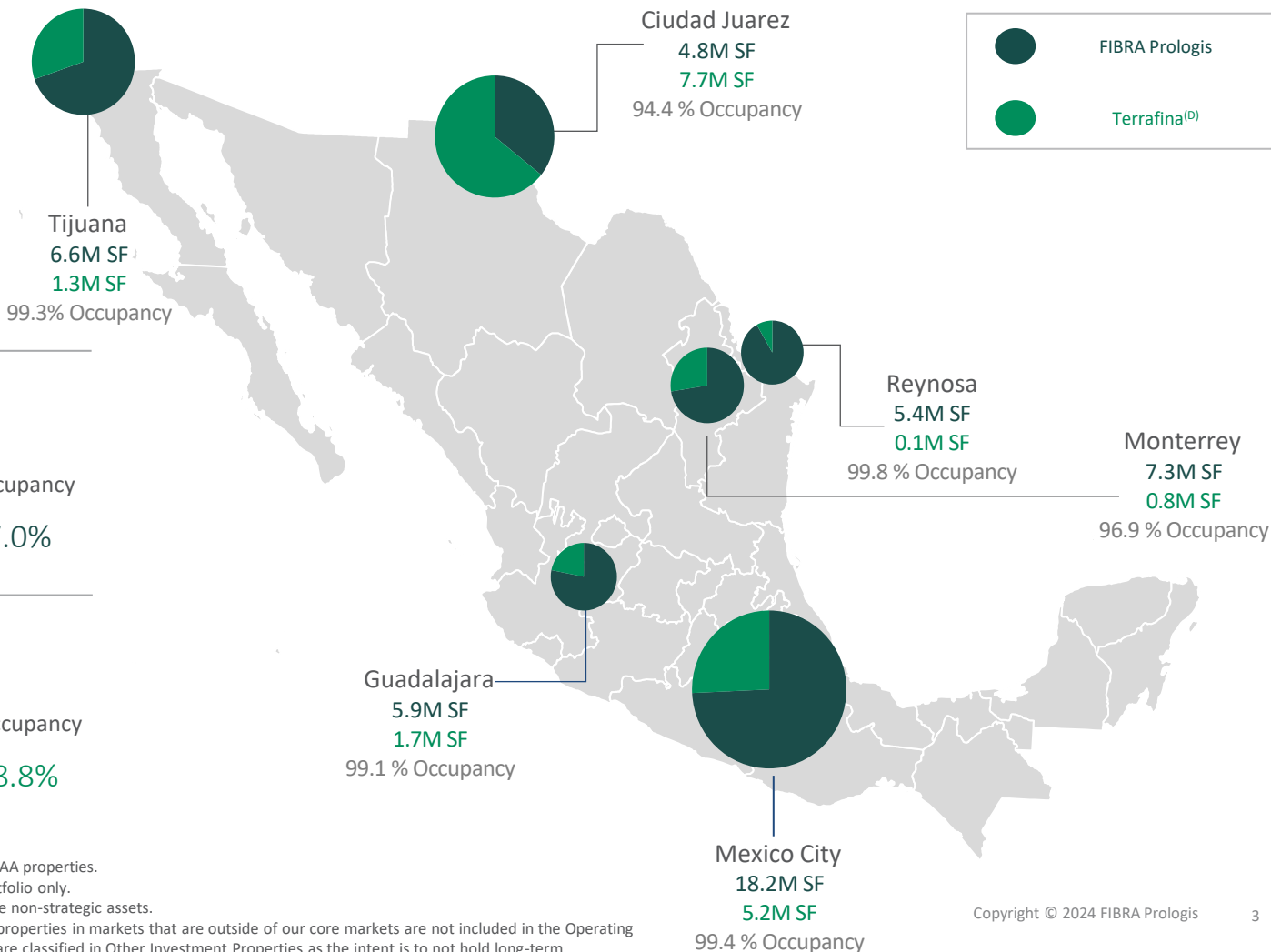
Guadalajara, Mexico City, Monterrey

GLA

39.1 MSF

Occupancy

98.8%



A. Includes five VAA properties.

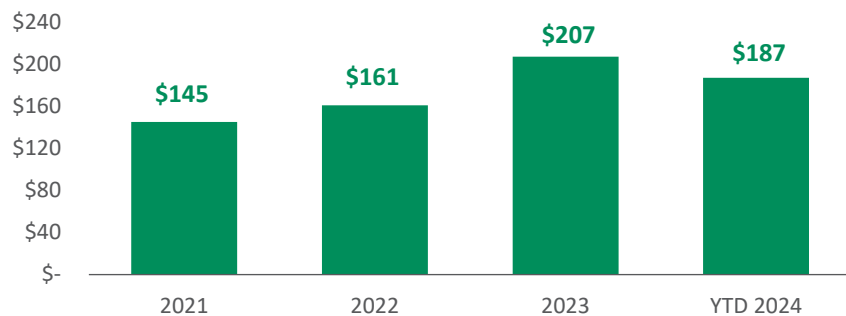
B. Operating portfolio only.

C. Doesn't include non-strategic assets.

D. The Terrafina properties in markets that are outside of our core markets are not included in the Operating Portfolio and are classified in Other Investment Properties as the intent is to not hold long-term.

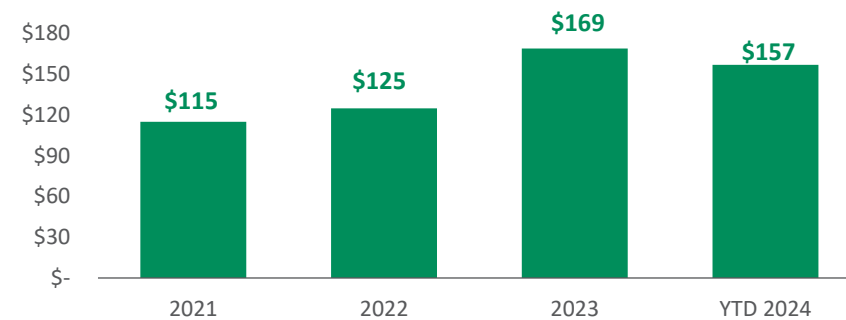
## FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



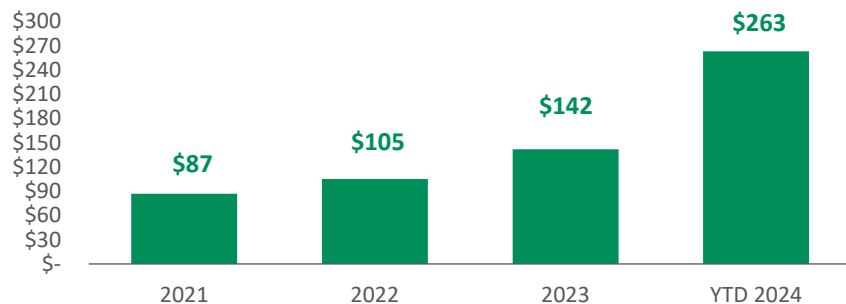
## AFFO

(in millions of US\$)



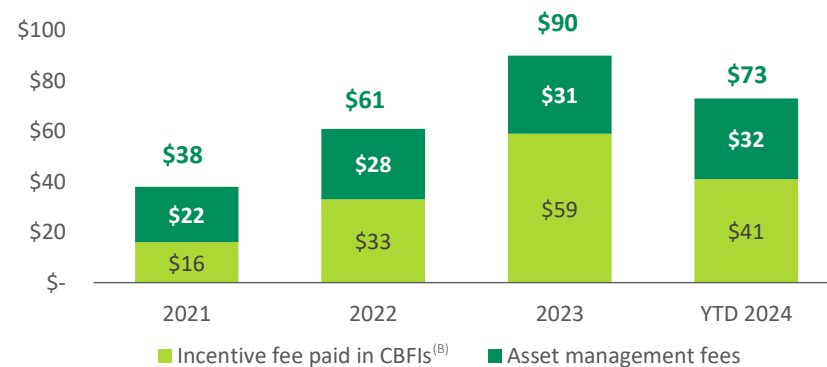
## DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



## ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



A. FIBRA Prologis acquired 77.13% of Terrafina's outstanding CBFIs on August 6, 2024 and began consolidating from that date forward.  
 B. Incentive fee generated in 2024 will be paid in CBFIs, as approved at holders meetings during third quarter of 2024.

# Highlights

## Company Performance

3Q 2024 Supplemental

in thousands, except per CBFI amounts

	For the three months ended									
	September 30, 2024 <sup>(A)</sup>		June 30, 2024		March 31, 2024		December 31, 2023		September 30, 2023	
	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>
Revenues	2,343,948	122,289	1,511,958	89,737	1,512,243	88,507	1,463,753	83,121	1,365,918	81,004
Gross Profit	1,980,257	103,351	1,285,819	76,574	1,304,958	76,297	1,237,469	70,339	1,159,612	69,128
Net income attributable to FIBRAPL	9,359,629	497,446	1,025,551	62,092	7,409,628	423,125	3,590,664	204,091	6,987,969	410,980
AMEFIBRA FFO <sup>(C)</sup>	1,219,917	63,819	1,071,972	64,049	1,017,163	59,414	952,547	54,132	939,024	56,310
FFO, as modified by FIBRA Prologis <sup>(C)</sup>	1,212,315	63,432	1,070,699	63,976	1,015,941	59,342	951,308	54,061	937,825	56,239
AFFO <sup>(C)</sup>	1,050,360	51,997	929,719	55,735	846,291	49,500	744,661	42,245	760,421	45,820
Adjusted EBITDA	1,954,708	101,430	1,090,535	65,207	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245	1,105,755	66,122
Net earnings per CBFI	6.4415	0.3424	0.7770	0.0470	6.1383	0.3505	3.1136	0.1770	6.1356	0.3609
AMEFIBRA FFO <sup>(C)</sup> per CBFI	0.8396	0.0439	0.8121	0.0485	0.8426	0.0492	0.8260	0.0469	0.8245	0.0494
FFO, as modified by FIBRA Prologis <sup>(C)</sup> per CBFI	0.8343	0.0437	0.8112	0.0485	0.8416	0.0492	0.8249	0.0469	0.8234	0.0494

A. As noted earlier, FIBRA Prologis acquired 77.13% of Terrafina's outstanding CBFIs on August 6, 2024 and began consolidating from that date forward.

B. Amounts presented in U.S. Dollars, which is FIBRA Prologis' functional currency, represent the actual amounts from our U.S. Dollar financial statements.

C. For a full definition of AMEFIBRA FFO, FFO, as modified by FIBRA Prologis and AFFO please refer to page 27 in the Notes and Definitions section.

in thousands

	September 30, 2024		June 30, 2024		March 31, 2024		December 31, 2023		For the three months ended September 30, 2023	
	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(B)</sup>
	Asset management fee paid to Prologis	(192,900)	(10,064)	(168,406)	(9,828)	(157,161)	(9,245)	(154,288)	(8,753)	(133,809)
Asset management fee paid to PGIM <sup>(A)</sup>	(55,621)	(2,817)	-	-	-	-	-	-	-	-
Property management fee	(47,174)	(2,412)	(43,753)	(2,517)	(41,397)	(2,452)	(41,292)	(2,373)	(39,256)	(2,269)
Leasing commissions	(1,992)	(107)	(4,313)	(254)	(20,923)	(1,233)	(8,211)	(468)	(19,429)	(1,137)
Development fee	(4,126)	(228)	(3,062)	(177)	(5,001)	(295)	(2,744)	(157)	(1,720)	(100)
Incentive fee	-	-	(716,392)	(40,626)	-	-	-	-	-	-

### FEE SUMMARY

	Fee Type	Calculation	Payment Frequency	
Operating Fees	Property Management	3% x collected revenues	Monthly	
	Leasing Commission <i>Only when no broker is involved</i>	<i>New Leases: 5% x lease value for &lt;6 yrs; 2.5% x lease value for 6 - 10 yrs; 1.25% x lease value for &gt; 10 yrs Renewals: 50% of new lease schedule<sup>(C)</sup></i>	1/2 at closing 1/2 at occupancy	
	Construction Fee Development Fee	4% x property and tenant improvements and construction cost	Project completion	
Administration Fees	Asset Management <sup>(A)(D)</sup>	0.75% annual x up to \$5 billion of appraised asset value 0.60% annual x incremental amount above \$5 billion of appraised asset value	Quarterly	
	Incentive	Hurdle rate	9%	Annually at IPO <sup>(F)</sup> anniversary
		High watermark	Yes	
		Fee	10%	
		Currency	100% in CBF1's <sup>(E)</sup>	
	Lock up	6 months		

A. Terrafina pays asset management fees to PLA Administradora Industrial, S. de R. L. de C. V., affiliate of PGIM Real Estate ("PGIM"), the third-party manager. PGIM will remain the manager until December 31, 2024. The fee calculation is not included in this summary.

B. Amounts presented in U.S. Dollars which is FIBRA Prologis' functional currency, represent the actual amounts from our U.S. Dollar financial statements.

C. 50% of the applicable fee rate of new lease schedule.

D. Effective March 1, 2024, the previous Asset Management Fee was 0.75% annual x appraised asset value.

E. Approved by holders.

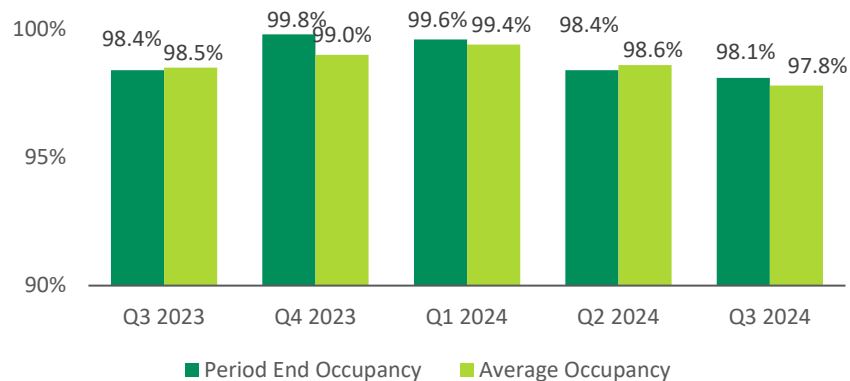
F. Initial Public Offering.

# Highlights

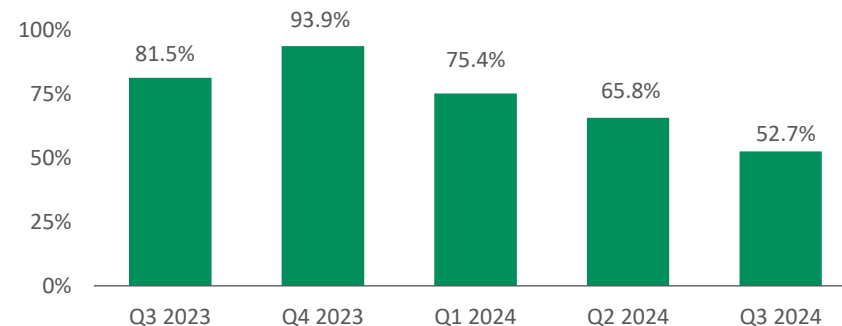
## Operating Performance (excluding Terrafina)

3Q 2024 Supplemental

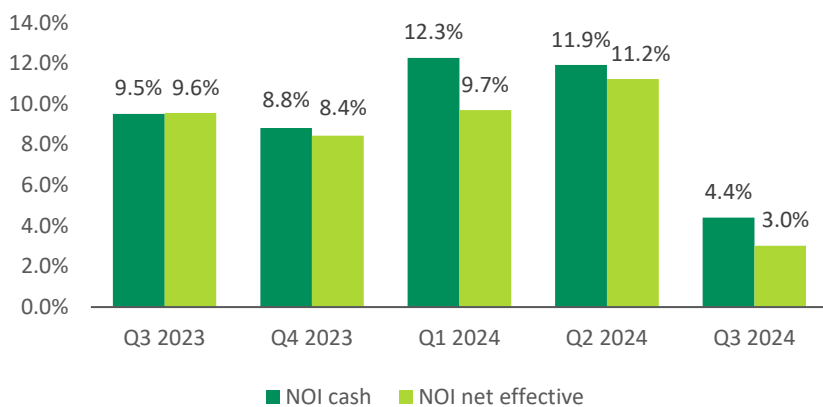
### OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



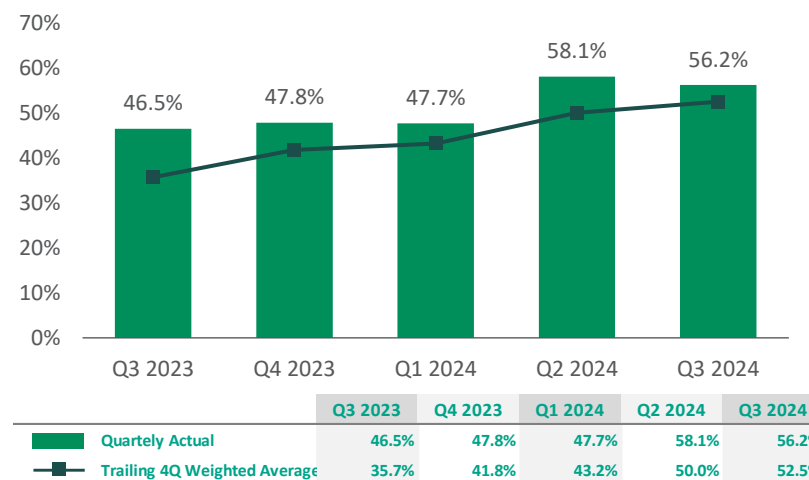
### CUSTOMER RETENTION



### SAME STORE NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR (A)



### NET EFFECTIVE RENT CHANGE

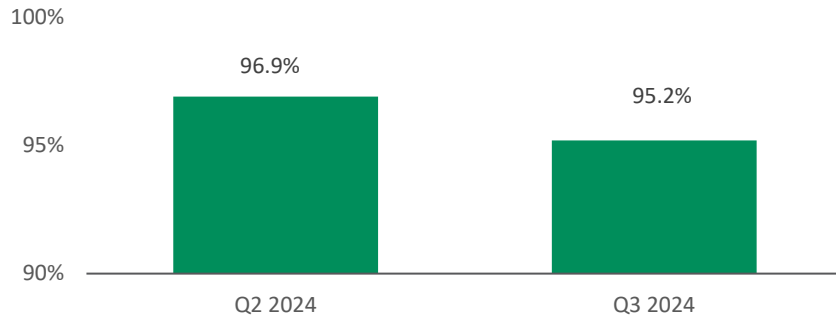


A. Same store cash NOI change has been calculated based on actual U.S. Dollars.

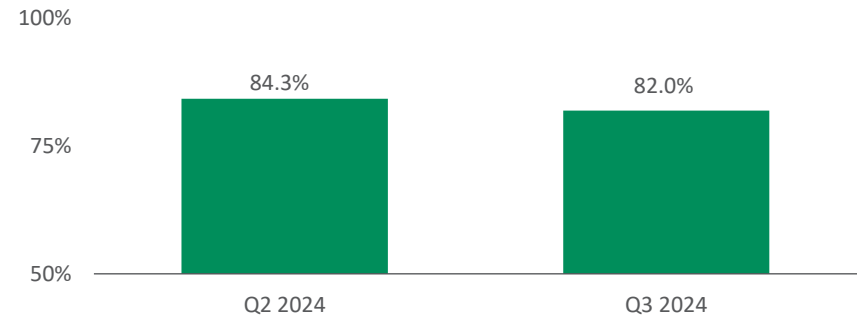
# Highlights

## Operating Performance (Terrafina only)

### PERIOD END OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



### CUSTOMER RETENTION



# Highlights

## 2024 Guidance <sup>(A)</sup>

3Q 2024 Supplemental

US Dollars in thousands except per CBFI amounts

FX = Ps\$20.0 per US\$1.00

Financial Performance		Low		High
<b>Full year FFO, as modified by FIBRA Prologis, per CBFI (excludes incentive fees) <sup>(B)</sup></b>	\$	0.1900	\$	0.1950
<b>Operations</b>				
Year-end occupancy		97.5%		98.5%
Same store cash NOI change		8.5%		9.5%
Annual capex as a percentage of NOI		13.0%		14.0%
<b>Capital Deployment</b>				
Building Acquisitions (not including Terrafina's deal)	\$	250,000	\$	350,000
Building Dispositions	\$	-	\$	50,000
<b>Other Assumptions</b>				
G&A (Asset management and professional fees) (includes Terrafina) <sup>(C)</sup>	\$	50,000	\$	55,000
Full year 2024 distribution per CBFI (US Dollars)	\$	0.1410	\$	0.1410

- A. As noted earlier, FIBRA Prologis acquired 77.13% of Terrafina's outstanding CBFI's on August 6, 2024 and began consolidating from that date forward.
- B. FFO (as modified by FIBRA Prologis) guidance excludes the impact of Mexican Peso movements as U.S. Dollar is the functional currency of FIBRA Prologis.
- C. G&A excludes any potential incentive fee.

# Financial Information

## Interim Condensed Statements of Financial Position <sup>(A)</sup>

3Q 2024 Supplemental

in thousands	September 30, 2024		December 31, 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Assets:</b>				
Current assets:				
Cash and cash equivalents	1,165,081	59,235	3,322,815	196,692
Trade receivables	388,035	19,727	100,528	5,950
Value added tax and other receivables	1,176,607	60,045	678,406	40,158
Prepaid expenses	112,995	6,651	4,586	270
Exchange rate options	9,894	503	2,409	143
	<b>2,852,612</b>	<b>146,161</b>	<b>4,108,744</b>	<b>243,213</b>
Non-current assets:				
Investment properties	145,170,872	7,380,434	83,406,806	4,937,213
Other investment properties	27,606,357	1,403,497	58,658	3,472
Investments accounted for using equity method	2,394,914	121,757	-	-
Exchange rate options	134,907	6,859	36,703	2,172
Other assets	74,838	3,804	9,569	566
	<b>175,381,888</b>	<b>8,916,351</b>	<b>83,511,736</b>	<b>4,943,423</b>
<b>Total assets</b>	<b>178,234,500</b>	<b>9,062,512</b>	<b>87,620,480</b>	<b>5,186,636</b>
<b>Liabilities and Equity:</b>				
Current liabilities:				
Trade payables and accrued expenses	757,445	38,509	166,482	9,855
Deferred income	42,945	2,184	49,451	2,927
Due to related parties	15,943	807	15,877	940
Current portion of debt	5,534,385	281,366	62,219	3,683
	<b>6,350,718</b>	<b>322,866</b>	<b>294,029</b>	<b>17,405</b>
Non-current liabilities:				
Debt	37,034,297	1,882,810	15,473,071	915,918
Security deposits	943,912	47,989	378,360	22,397
	<b>37,978,209</b>	<b>1,930,799</b>	<b>15,851,431</b>	<b>938,315</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>44,328,927</b>	<b>2,253,665</b>	<b>16,145,460</b>	<b>955,720</b>
Equity:				
CBFI Holders' capital	76,426,667	4,906,880	38,885,136	2,272,028
Other equity accounts and retained earnings	47,927,893	1,416,273	32,589,884	1,958,888
<b>Equity attributable to FIBRAPL's CBFI holders</b>	<b>124,354,560</b>	<b>6,323,153</b>	<b>71,475,020</b>	<b>4,230,916</b>
Non-controlling interests	9,551,013	485,694	-	-
<b>Total equity</b>	<b>133,905,573</b>	<b>6,808,847</b>	<b>71,475,020</b>	<b>4,230,916</b>
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>178,234,500</b>	<b>9,062,512</b>	<b>87,620,480</b>	<b>5,186,636</b>

in thousands of US\$	September 30, 2024		December 31, 2023	
	IFRS	Gross Book Value	IFRS	Gross Book Value
Investment properties and Other investment properties	8,783,931	5,794,750	4,940,685	3,296,964



# Financial Information

## Interim Condensed Statements of Comprehensive Income <sup>(A)</sup>

3Q 2024 Supplemental

in thousands, except per CBFI amounts	For the three months ended September 30,				For the nine months ended September 30,			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Revenues:</b>								
Rental income	2,116,314	110,354	1,218,505	72,227	4,795,670	268,141	3,691,795	206,425
Rental recoveries	197,142	10,283	122,292	7,246	469,462	26,359	382,922	21,391
Other property income	30,492	1,652	25,121	1,531	103,017	6,033	67,870	3,690
	<b>2,343,948</b>	<b>122,289</b>	<b>1,365,918</b>	<b>81,004</b>	<b>5,368,149</b>	<b>300,533</b>	<b>4,142,587</b>	<b>231,506</b>
<b>Operating expenses:</b>								
Operating and maintenance	(166,514)	(8,763)	(109,118)	(6,391)	(386,747)	(21,634)	(298,431)	(16,765)
Utilities	(22,074)	(1,137)	(10,618)	(620)	(61,761)	(3,539)	(31,334)	(1,756)
Property management fee	(49,260)	(2,518)	(39,256)	(2,269)	(134,410)	(7,487)	(114,683)	(6,503)
Real estate taxes	(49,079)	(2,747)	(30,175)	(1,598)	(114,427)	(6,575)	(90,053)	(4,767)
Non-recoverable operating expenses	(76,764)	(3,773)	(17,139)	(998)	(99,770)	(5,076)	(42,854)	(2,435)
	<b>(363,691)</b>	<b>(18,938)</b>	<b>(206,306)</b>	<b>(11,876)</b>	<b>(797,115)</b>	<b>(44,311)</b>	<b>(577,355)</b>	<b>(32,226)</b>
<b>Gross profit</b>	<b>1,980,257</b>	<b>103,351</b>	<b>1,159,612</b>	<b>69,128</b>	<b>4,571,034</b>	<b>256,222</b>	<b>3,565,232</b>	<b>199,280</b>
<b>Other income (expenses):</b>								
Gains on valuation of investment properties	7,915,668	406,218	6,060,510	355,172	14,980,936	809,006	9,713,531	556,073
Asset management fee	(248,521)	(12,881)	(133,809)	(7,854)	(574,088)	(31,954)	(396,703)	(22,378)
Incentive fee	-	-	-	-	(716,392)	(40,626)	(1,028,451)	(58,747)
Professional fees	(70,137)	(3,588)	(15,132)	(884)	(109,405)	(5,899)	(57,551)	(3,247)
Interest income	78,400	4,132	-	-	316,802	17,947	-	-
Interest expense	(369,997)	(19,164)	(161,493)	(9,505)	(692,844)	(37,995)	(505,532)	(28,467)
Amortization of debt premium	(3,813)	(183)	3,755	222	3,789	261	11,800	666
Amortization of deferred financing cost	(5,593)	(297)	(4,954)	(293)	(15,690)	(886)	(19,010)	(1,067)
Losses on early extinguishment of debt, net	-	-	-	-	-	-	(19,067)	(1,055)
Unused credit facility fee	(7,744)	(394)	(5,238)	(307)	(18,276)	(1,001)	(20,617)	(1,170)
Unrealized gain (loss) on exchange rate hedge instruments	38,633	1,964	9,115	518	86,262	4,486	(37,058)	(2,086)
Realized losses on exchange rate hedge instruments	(10,406)	(529)	(9,138)	(519)	(26,073)	(1,420)	(21,280)	(1,212)
Unrealized exchange (loss) gain, net	(342,932)	(1,800)	(19,481)	(949)	(390,898)	(4,585)	69,827	4,093
Realized exchange gain (loss), net	(6,902)	(355)	2,160	111	(4,557)	(207)	(4,771)	(280)
Other general and administrative expenses	(81,486)	(4,151)	102,062	6,140	(109,994)	(5,809)	190,942	11,206
Share of profit from equity accounted investments	562,737	28,607	-	-	562,737	28,607	-	-
	<b>7,447,907</b>	<b>397,579</b>	<b>5,828,357</b>	<b>341,852</b>	<b>13,292,309</b>	<b>729,925</b>	<b>7,876,060</b>	<b>452,329</b>
<b>Consolidated net income</b>	<b>9,428,164</b>	<b>500,930</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>17,863,343</b>	<b>986,147</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>
Net income attributable to FIBRAPL	9,359,629	497,446	6,987,969	410,980	17,794,808	982,663	11,441,292	651,609
Net income attributable to non-controlling interests	68,535	3,484	-	-	68,535	3,484	-	-
<b>Consolidated net income</b>	<b>9,428,164</b>	<b>500,930</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>17,863,343</b>	<b>986,147</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>
<b>Earnings per CBFI (B)</b>	<b>6.4415</b>	<b>0.3424</b>	<b>6.1356</b>	<b>0.3609</b>	<b>13.4092</b>	<b>0.7405</b>	<b>10.5402</b>	<b>0.6003</b>

# Financial Information

3Q 2024 Supplemental

## Reconciliations of Net Income to AMEFIBRA FFO, FFO, as modified by FIBRA Prologis, AFFO and EBITDA (A)

in thousands	For the three months ended September 30,				For the nine months ended September 30,			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Reconciliation of Net Income to FFO</b>								
<b>Net income attributable to FIBRPL's CBFI holders</b>	<b>9,359,629</b>	<b>497,446</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>17,794,808</b>	<b>982,663</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>
Gains on valuation of investment properties	(7,915,668)	(406,218)	(6,060,510)	(355,172)	(14,980,936)	(809,006)	(9,713,531)	(556,073)
Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(38,633)	(1,964)	(9,115)	(518)	(86,262)	(4,486)	37,058	2,086
Unrealized exchange loss (gain), net	342,932	1,800	19,481	949	390,898	4,585	(69,827)	(4,093)
Losses on early extinguishment of debt, net	-	-	-	-	-	-	19,067	1,055
Amortization of deferred financing costs	5,593	297	4,954	293	15,690	886	19,010	1,067
Amortization of debt premium	3,813	183	(3,755)	(222)	(3,789)	(261)	(11,800)	(666)
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	716,392	40,626	1,028,451	58,747
Adjustments related to noncontrolling interests	(6,207)	(320)	-	-	(6,207)	(320)	-	-
Our proportionate share of adjustments related to unconsolidated entities	(531,542)	(27,405)	-	-	(531,542)	(27,405)	-	-
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>1,219,917</b>	<b>63,819</b>	<b>939,024</b>	<b>56,310</b>	<b>3,309,052</b>	<b>187,282</b>	<b>2,749,720</b>	<b>153,732</b>
Amortization of deferred financing costs	(5,593)	(297)	(4,954)	(293)	(15,690)	(886)	(19,010)	(1,067)
Amortization of debt premium	(3,813)	(183)	3,755	222	3,789	261	11,800	666
Adjustments related to noncontrolling interests	1,804	93	-	-	1,804	93	-	-
<b>FFO, as modified by FIBRA Prologis</b>	<b>1,212,315</b>	<b>63,432</b>	<b>937,825</b>	<b>56,239</b>	<b>3,298,955</b>	<b>186,750</b>	<b>2,742,510</b>	<b>153,331</b>
<b>Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO")</b>								
Straight-lined rents	(33,161)	(1,706)	(22,399)	(1,330)	(28,001)	(1,276)	(44,005)	(2,551)
Property improvements	(82,117)	(4,367)	(95,472)	(5,603)	(255,234)	(14,533)	(260,736)	(14,674)
Tenant improvements	(34,935)	(3,926)	(24,086)	(1,409)	(83,551)	(6,738)	(70,916)	(3,972)
Leasing commissions	(35,673)	(2,665)	(36,646)	(2,148)	(131,875)	(8,324)	(96,602)	(5,398)
Amortization of debt premium	3,813	183	(3,755)	(222)	(3,789)	(261)	(11,800)	(666)
Amortization of deferred financing costs	5,593	297	4,954	293	15,690	886	19,010	1,067
Adjustments related to noncontrolling interests	14,525	749	-	-	14,525	749	-	-
<b>AFFO</b>	<b>1,050,360</b>	<b>51,997</b>	<b>760,421</b>	<b>45,820</b>	<b>2,826,720</b>	<b>157,253</b>	<b>2,277,461</b>	<b>127,137</b>

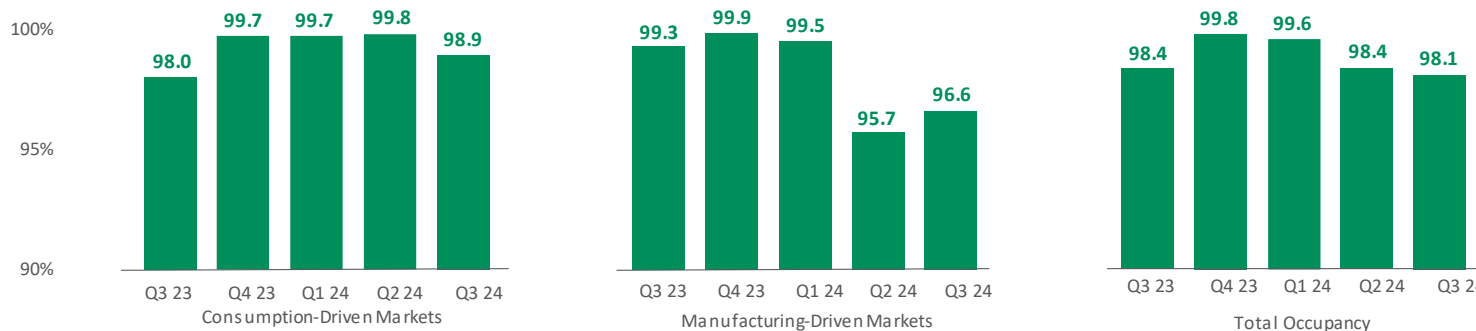
in thousands	For the three months ended September 30,				For the nine months ended September 30,			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA</b>								
<b>Net income attributable to FIBRPL's CBFI holders</b>	<b>9,359,629</b>	<b>497,446</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>17,794,808</b>	<b>982,663</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>
Gains on valuation of investment properties	(7,915,668)	(406,218)	(6,060,510)	(355,172)	(14,980,936)	(809,006)	(9,713,531)	(556,073)
Interest income	(78,400)	(4,132)	-	-	(316,802)	(17,947)	-	-
Interest expense	369,997	19,164	161,493	9,505	692,844	37,995	505,532	28,467
Amortization of deferred financing costs	5,593	297	4,954	293	15,690	886	19,010	1,067
Amortization of debt premium	3,813	183	(3,755)	(222)	(3,789)	(261)	(11,800)	(666)
Early extinguishment of debt, net	-	-	-	-	-	-	19,067	1,055
Unused credit facility fee	7,744	394	5,238	307	18,276	1,001	20,617	1,170
Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(38,633)	(1,964)	(9,115)	(518)	(86,262)	(4,486)	37,058	2,086
Unrealized exchange loss (gain), net	342,932	1,800	19,481	949	390,898	4,585	(69,827)	(4,093)
Pro forma adjustments for acquisitions and dispositions	435,450	22,185	-	-	472,391	24,201	13,774	691
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	716,392	40,626	1,028,451	58,747
Adjustments related to noncontrolling interests	(6,207)	(320)	-	-	(6,207)	(320)	-	-
Our proportionate share of adjustments related to unconsolidated entities	(531,542)	(27,405)	-	-	(531,542)	(27,405)	-	-
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>1,954,708</b>	<b>101,430</b>	<b>1,105,755</b>	<b>66,122</b>	<b>4,175,761</b>	<b>232,532</b>	<b>3,289,643</b>	<b>184,060</b>

# Operations Overview

3Q 2024 Supplemental

## Operating Metrics (excluding Terrafina)

### PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



### LEASING ACTIVITY

square feet in thousands	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024
<b>Square feet of leases commenced:</b>					
Renewals	1,242	1,346	1,130	588	550
New Leases	690	440	52	671	430
<b>Total square feet of leases commenced</b>	<b>1,932</b>	<b>1,786</b>	<b>1,182</b>	<b>1,259</b>	<b>980</b>
Average term of leases commenced (months)	63	56	76	64	50
<b>Operating Portfolio:</b>					
Trailing four quarters - leases commenced	6,666	6,436	6,266	6,159	5,207
Trailing four quarters - % of average portfolio	15.3%	14.6%	14.2%	13.5%	11.2%
<b>Rent change - cash</b>	<b>24.8%</b>	<b>25.9%</b>	<b>28.5%</b>	<b>26.7%</b>	<b>33.3%</b>
<b>Rent change - net effective</b>	<b>46.5%</b>	<b>47.8%</b>	<b>47.7%</b>	<b>58.1%</b>	<b>56.2%</b>

FIBRA - Quarterly rent change detail by Market	# of Transactions	Leasing Activity SF (000's)	Market NRA SF (000's)	Leasing Volume as % of Market NRA	Rent change - net effective
Guadalajara	-	-	5,865	-	-
Juarez	1	114	4,790	2.4%	68.2%
Mexico City	3	235	18,148	1.3%	37.1%
Monterrey	3	344	7,315	4.7%	50.5%
Reynosa	-	-	5,453	-	-
Tijuana	3	286	6,590	4.3%	77.9%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>979</b>	<b>48,160</b>	<b>2.0%</b>	<b>56.2%</b>

# Operations Overview

3Q 2024 Supplemental

## Operating Metrics (excluding Terrafina)

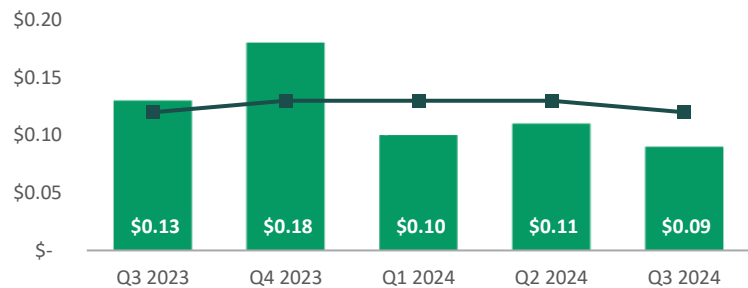
### CAPITAL EXPENDITURES INCURRED <sup>(A)</sup> IN THOUSANDS

	Q3 2023		Q4 2023		Q1 2024		Q2 2024		Q3 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	95,472	5,603	144,605	8,263	82,442	4,850	90,675	5,316	82,117	4,367
Tenant improvements	24,086	1,409	29,872	1,693	19,680	1,159	28,936	1,653	34,935	1,874
Leasing commissions	36,646	2,148	21,660	1,237	69,157	4,062	27,045	1,597	35,673	1,954
Total turnover costs	60,732	3,557	51,532	2,930	88,837	5,221	55,981	3,250	70,608	3,828
<b>Total capital expenditures</b>	<b>156,204</b>	<b>9,160</b>	<b>196,137</b>	<b>11,193</b>	<b>171,279</b>	<b>10,071</b>	<b>146,656</b>	<b>8,566</b>	<b>152,725</b>	<b>8,195</b>
Trailing four quarters - % of gross NOI		12.8%		13.1%		13.3%		13.4%		12.9%

### SAME STORE INFORMATION

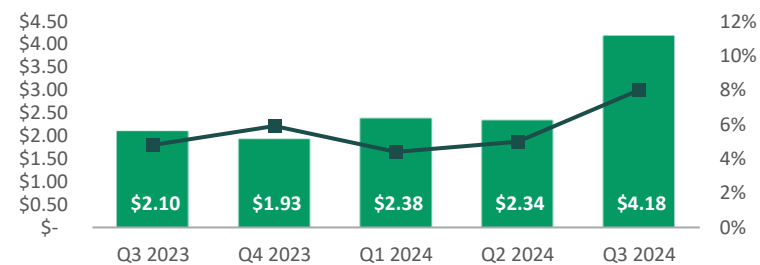
	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024
Square feet of population	41,266	41,244	43,681	43,681	43,681
Average occupancy	98.4%	99.8%	99.6%	98.4%	98.1%
Percentage change:					
NOI - Cash	9.5%	8.8%	12.3%	11.9%	4.4%
NOI - net effective	9.6%	8.4%	9.7%	11.2%	3.0%
Average occupancy	(0.1%)	0.9%	1.2%	0.4%	(0.3%)

### PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024
Quarterly total	\$ 0.13	\$ 0.18	\$ 0.10	\$ 0.11	\$ 0.09
Trailing four quarter average	\$ 0.12	\$ 0.13	\$ 0.13	\$ 0.13	\$ 0.12

### ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED <sup>(A)</sup>



	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024
USD per square foot	\$ 2.10	\$ 1.93	\$ 2.38	\$ 2.34	\$ 4.18
As a % of lease value	4.8%	5.9%	4.4%	5.0%	8.0%



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

# Operations Overview

## Investment Properties (excluding Terrafina)

3Q 2024 Supplemental

square feet and currency in thousands	# of Buildings	Square Feet				Leased %	Third Quarter NOI				Net Effective Rent		Investment Properties Value		
		Total	% of Total	Occupied %	Leased %		Third Quarter NOI		Annualized		Per Sq Ft		Total	% of Total	
							Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$			Ps.
<b>Consumption-Driven Markets</b>															
Mexico City	73	18,147	37.3	99.5	99.5	551,970	28,807	2,496,125	126,902	40.6	138	7.03	49,394,968	2,511,224	44.0
Guadalajara	26	5,865	12.0	100.0	100.0	161,623	8,435	703,487	35,765	11.4	120	6.10	10,521,126	534,890	9.4
Monterrey	31	7,314	15.0	96.6	96.6	200,971	10,489	876,757	44,574	14.2	124	6.31	14,394,287	731,800	12.9
<b>Total Consumption-Driven Markets</b>	<b>130</b>	<b>31,326</b>	<b>64.3</b>	<b>98.9</b>	<b>98.9</b>	<b>914,564</b>	<b>47,731</b>	<b>4,076,369</b>	<b>207,241</b>	<b>66.2</b>	<b>132</b>	<b>6.69</b>	<b>74,310,381</b>	<b>3,777,914</b>	<b>66.3</b>
<b>Manufacturing-Driven Markets</b>															
Reynosa	31	5,453	11.2	99.8	99.8	146,456	7,644	668,652	33,994	10.8	123	6.24	9,633,236	489,750	8.6
Tijuana	48	6,590	13.5	99.6	99.6	199,799	10,428	878,488	44,662	14.2	134	6.80	16,516,057	839,670	14.8
Ciudad Juarez	31	4,790	9.8	88.8	88.8	107,341	5,602	545,106	27,713	8.8	128	6.52	9,604,715	488,300	8.6
<b>Total Manufacturing-Driven Markets</b>	<b>110</b>	<b>16,833</b>	<b>34.6</b>	<b>96.6</b>	<b>96.6</b>	<b>453,596</b>	<b>23,674</b>	<b>2,092,246</b>	<b>106,369</b>	<b>33.8</b>	<b>129</b>	<b>6.54</b>	<b>35,754,008</b>	<b>1,817,720</b>	<b>32.0</b>
<b>Total operating portfolio</b>	<b>240</b>	<b>48,159</b>	<b>98.9</b>	<b>98.1</b>	<b>98.1</b>	<b>1,368,160</b>	<b>71,405</b>	<b>6,168,615</b>	<b>313,610</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>6.64</b>	<b>110,064,389</b>	<b>5,595,634</b>	<b>98.3</b>
VAA Mexico City	5	525	1.1	37.5	37.5								1,191,984	60,600	1.1
<b>Total operating properties</b>	<b>245</b>	<b>48,684</b>	<b>100.0</b>	<b>97.5</b>	<b>97.5</b>	<b>1,368,160</b>	<b>71,405</b>	<b>6,168,615</b>	<b>313,610</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>6.64</b>	<b>111,256,373</b>	<b>5,656,234</b>	<b>99.4</b>
Intermodal facility <sup>(A)</sup>						6,400	334						371,757	18,900	0.3
Land reserve													83,006	4,220	0.1
Other investment properties <sup>(B)</sup>						517	27						96,947	4,929	0.1
Covered land play <sup>(C)</sup>													114,084	5,800	0.1
<b>Total investment properties <sup>(D)</sup></b>		<b>48,684</b>	<b>100.0</b>			<b>1,375,077</b>	<b>71,766</b>						<b>111,922,167</b>	<b>5,690,083</b>	<b>100.0</b>

A. 100% occupied as of September 30, 2024.

B. Includes one office property located in Mexico City with an area of 23,023 square feet and one data center located in Guadalajara with an area of 21,508 square feet that was 100% occupied at September 30, 2024.

C. 100% vacant as of September 30, 2024.

D. FIBRA Prologis has 18.4 acres of land in Tijuana and Guadalajara markets with an estimated build out of 400,616 square feet as of September 30, 2024.

# Operations Overview

3Q 2024 Supplemental

## Investment Properties (Terrafina portfolio only)

square feet and currency in thousands	# of Buildings	Square Feet			Third Quarter NOI		Investment Properties Value		
		Total	% of Total	Occupied %	Third Quarter NOI		Total	% of Total	
					Ps.	US\$			Ps.
<b>Consumption-Driven Markets</b>									
Mexico City	26	5,239	12.8	99.0%	74,724	3,901	12,188,133	619,640	20.0
Guadalajara	7	1,645	4.0	96.1%	29,008	1,514	2,845,615	144,670	4.7
Monterrey	8	847	2.1	99.8%	19,839	1,035	1,850,722	94,090	3.0
<b>Total Consumption-Driven Markets</b>	<b>41</b>	<b>7,731</b>	<b>18.9</b>	<b>98.5%</b>	<b>123,571</b>	<b>6,450</b>	<b>16,884,470</b>	<b>858,400</b>	<b>27.7</b>
<b>Manufacturing-Driven Markets</b>									
Reynosa	1	122	0.3	100.0%	7,231	377	147,720	7,510	0.2
Tijuana	11	1,308	3.2	98.0%	30,841	1,610	3,426,461	174,200	5.6
Ciudad Juarez	51	7,661	18.8	98.0%	112,672	5,880	12,808,909	651,200	21.0
<b>Total Manufacturing-Driven Markets</b>	<b>63</b>	<b>9,091</b>	<b>22.3</b>	<b>98.0%</b>	<b>150,744</b>	<b>7,867</b>	<b>16,383,090</b>	<b>832,910</b>	<b>26.8</b>
<b>Total operating portfolio</b>	<b>104</b>	<b>16,822</b>	<b>41.2</b>	<b>98.2%</b>	<b>274,315</b>	<b>14,317</b>	<b>33,267,560</b>	<b>1,691,310</b>	<b>54.5</b>
Other investment properties <sup>(A)</sup>	165	23,972	58.8	92.8%	330,865	17,268	27,330,812	1,389,488	45.1
<b>Total operating properties</b>	<b>269</b>	<b>40,794</b>	<b>100.0</b>	<b>95.2%</b>	<b>605,180</b>	<b>31,585</b>	<b>60,598,372</b>	<b>3,080,798</b>	<b>99.6</b>
Land reserve							256,690	13,050	0.4
<b>Total investment properties</b>		<b>40,794</b>	<b>100.0</b>		<b>605,180</b>	<b>31,585</b>	<b>60,855,062</b>	<b>3,093,848</b>	<b>100.0</b>

### Third Party Valuation Metrics for FIBRA Prologis and Terrafina:

	For the three months ended September 30, 2024	
	Range	Weighted Avg.
Capitalization Rates (%)	6.25% - 10.75%	7.4%
Discount Rates (%)	8.00% - 13.00%	9.2%
Term Cap Rates (%)	6.50% - 11.00%	7.7%
Market Rents (US \$/Sq ft/Yr)	\$3.25 - \$17.00	\$7.75

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

# Operations Overview

## Customer Information (excluding Terrafina)

3Q 2024 Supplemental

square feet in thousands

### Top 10 Customers as a % of Net Effective Rent

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 Amazon	3.7%	1,776
2 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'ETAT	2.5%	1,210
3 Dsv Panalpina A/S	2.4%	1,164
4 Mercado Libre	2.2%	1,075
5 Onex Corporation	2.2%	1,045
6 Kühne Holding AG	2.0%	977
7 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	1.9%	937
8 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	1.9%	894
9 International Business Machines Corporation	2.5%	1,200
10 Deutsche Post AG (DHL)	1.7%	827
<b>Top 10 Customers</b>	<b>23.1%</b>	<b>11,105</b>

square feet and currency in thousands

### Lease Expirations - Operating Portfolio

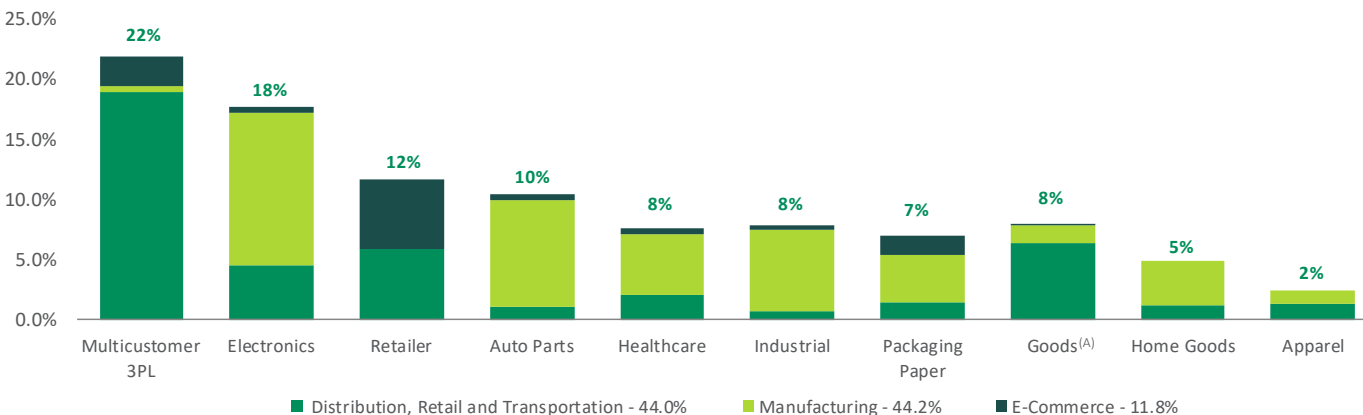
Year	Occupied Sq Ft		Total		Net Effective Rent	
	Sq Ft	Ps.	US\$	% of Total	Per Sq Ft	% Currency
2024	1,050	128,600	6,538	2%	122	45%
2025	9,623	1,141,177	58,017	18%	119	57%
2026	6,758	840,742	42,743	14%	124	64%
2027	3,753	489,244	24,873	8%	130	78%
2028	7,883	1,092,416	55,538	18%	139	75%
Month-to-month	32	-	-	0%	-	-
Thereafter	18,149	2,476,415	125,900	40%	136	72%
<b>Total</b>	<b>47,248</b>	<b>6,168,594</b>	<b>313,609</b>	<b>100%</b>	<b>131</b>	<b>69%</b>

### Leasing Statistics - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent USD	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	14,690	31.1	98,668	31.5
Leases denominated in US\$	32,558	68.9	214,939	68.5
<b>Total</b>	<b>47,248</b>	<b>100</b>	<b>313,607</b>	<b>100</b>

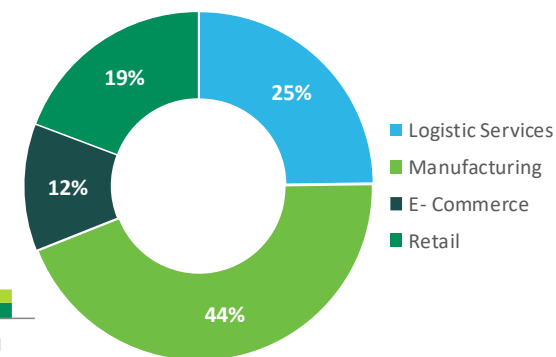
### USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



### CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



# Capital Deployment

## Acquisitions <sup>(A)</sup>

3Q 2024 Supplemental

Square feet and currency in thousands

	Q3 2024			YTD 2024		
	Sq Ft	Acquisition Price <sup>(B)</sup>		Sq Ft	Acquisition Price <sup>(B)</sup>	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
<b>BUILDING ACQUISITIONS</b>						
<b>Consumption-Driven Markets</b>						
Mexico City	1,516	3,628,480	187,207	1,566	3,730,648	193,153
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
<b>Total Consumption-Driven Markets</b>	<b>1,516</b>	<b>3,628,480</b>	<b>187,207</b>	<b>1,566</b>	<b>3,730,648</b>	<b>193,153</b>
<b>Manufacturing-Driven Markets</b>						
Reynosa	274	481,769	26,762	274	481,769	26,762
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juarez	-	-	-	-	-	-
<b>Total Manufacturing-Driven Markets</b>	<b>274</b>	<b>481,769</b>	<b>26,762</b>	<b>274</b>	<b>481,769</b>	<b>26,762</b>
<b>Total Building Acquisitions</b>	<b>1,790</b>	<b>4,110,249</b>	<b>213,969</b>	<b>1,840</b>	<b>4,212,417</b>	<b>219,915</b>
<b>Weighted average stabilized cap rate</b>		<b>6.0%</b>			<b>6.1%</b>	



# Capitalization

## Debt Summary and Metrics (excluding Terrafina)

3Q 2024 Supplemental

Maturity	Unsecured						Secured		Total	Wtd Avg. Cash Interest Rate <sup>(A)</sup>	Wtd Avg. Effective Interest Rate <sup>(B)</sup>	
	Credit Facility		Senior		Term loan		Mortgage Debt					
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
2024	-	-	-	-	2,950	150	22	1	2,972	151	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	91	5	91	5	5.8%	5.8%
2026	-	-	-	-	-	-	3,201	163	3,201	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	2,459	125	-	-	-	-	2,459	125	4.1%	4.2%
2029	-	-	1,967	100	-	-	-	-	1,967	100	3.2%	3.3%
Thereafter	-	-	10,231	520	-	-	-	-	10,231	520	3.9%	3.9%
<b>Subtotal- debt par value</b>	-	-	<b>14,657</b>	<b>745</b>	<b>2,950</b>	<b>150</b>	<b>3,314</b>	<b>169</b>	<b>20,921</b>	<b>1,064</b>		
Premium	-	-	48	2	-	-	-	-	48	2		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	48	2	-	-	-	-	48	2		
<b>Total debt</b>	-	-	<b>14,753</b>	<b>749</b>	<b>2,950</b>	<b>150</b>	<b>3,314</b>	<b>169</b>	<b>21,017</b>	<b>1,068</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.2%</b>

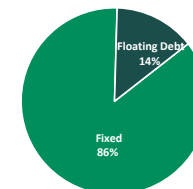
Weighted average cash interest rate <sup>(A)</sup>	-	3.8%	5.8%	4.9%	4.3%
Weighted average effective interest rate <sup>(B)</sup>	-	3.9%	5.8%	4.4%	4.2%
Weighted average remaining maturity in years	-	6.7	1.0	1.7	5.1

Liquidity	currency in millions	
	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments <sup>(C)</sup>	9,835	500
Less:		
Borrowings outstanding	-	-
Current availability	9,835	500
Unrestricted cash	546	28
<b>Total liquidity</b>	<b>10,381</b>	<b>528</b>

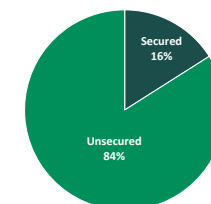
Debt Metrics <sup>(D)</sup>	2024	
	Third Quarter	Second Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on fair market value	17.4%	2.6%
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on historical cost	28.1%	4.2%
Fixed charge coverage ratio	5.1x	6.9x
Debt to Adjusted EBITDA ratio	2.5x	0.5x
Net debt to Adjusted EBITDA ratio	2.6x	0.6x

Bond Debt Covenants <sup>(F)</sup>	2,164	
	3Q24	Bond Metrics (I & II)
Leverage ratio	18.7%	<60%
Secured debt leverage ratio	3.0%	<40%
Fixed charge coverage ratio	10.2x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV	18.4%	<50%

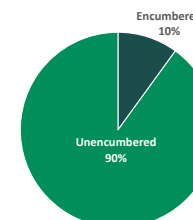
### FIXED VS. FLOATING DEBT



### SECURED VS. UNSECURED DEBT



### ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL <sup>(E)</sup>



- A. Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
- B. Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs associated with the respective debt were included in the maturities by year.
- C. Includes accordion feature for additional US\$100.0 million.
- D. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section and are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules.
- E. Based on fair market value as of September 30, 2024.
- F. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section, please refer to page 23.

# Capitalization

## Debt Summary and Metrics (Terrafina only)

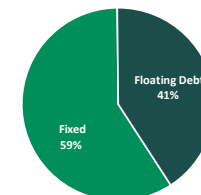
3Q 2024 Supplemental

Maturity	Credit Facility		Senior		Unsecured Term loan		Secured Mortgage Debt		Total		Wtd Avg. Cash Interest Rate <sup>(A)</sup>	Wtd Avg. Effective Interest Rate <sup>(B)</sup>
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
	2024	-	-	-	-	983	50	-	-	983	50	5.8%
2025	-	-	-	-	1,318	67	-	-	1,318	67	5.9%	6.0%
2026	2,581	131	-	-	-	-	-	-	2,581	131	6.0%	6.0%
2027	-	-	-	-	3,934	200	2,950	150	6,884	350	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	9,835	500	-	-	-	-	9,835	500	5.0%	5.5%
Thereafter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal- debt par value</b>	<b>2,581</b>	<b>131</b>	<b>9,835</b>	<b>500</b>	<b>6,234</b>	<b>317</b>	<b>2,950</b>	<b>150</b>	<b>21,601</b>	<b>1,098</b>		
Discount	-	-	(253)	(13)	-	-	-	-	(252)	(12)		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	203	10	-	-	-	-	203	10		
<b>Total debt</b>	<b>2,581</b>	<b>131</b>	<b>9,785</b>	<b>497</b>	<b>6,234</b>	<b>317</b>	<b>2,950</b>	<b>150</b>	<b>21,552</b>	<b>1,096</b>	<b>5.4%</b>	<b>5.6%</b>
<b>Weighted average cash interest rate <sup>(A)</sup></b>		6.0%		5.0%		6.1%		4.8%		5.4%		
<b>Weighted average effective interest rate <sup>(B)</sup></b>		6.0%		5.5%		6.1%		4.8%		5.6%		
<b>Weighted average remaining maturity in years</b>		1.8		4.8		2.0		2.3		3.3		

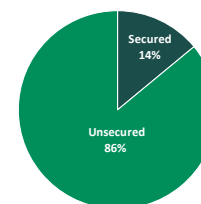
Liquidity	Ps.	US\$
	Aggregate lender commitments	5,901
Less:		
Borrowings outstanding	2,581	131
Current availability	3,320	169
Unrestricted cash	619	31
<b>Total liquidity</b>	<b>3,939</b>	<b>200</b>

Debt Metrics <sup>(C)</sup>	2024	
	Third Quarter	Second Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on fair market value	34.0%	-
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on historical cost	46.4%	-
Fixed charge coverage ratio	4.6x	-
Debt to Adjusted EBITDA ratio	6x	-
Net debt to Adjusted EBITDA ratio	6.1x	-

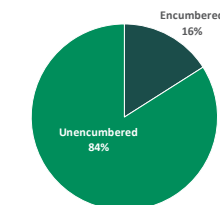
### FIXED VS. FLOATING DEBT



### SECURED VS. UNSECURED DEBT



### ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL <sup>(D)</sup>



- Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
- Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs associated with the respective debt were included in the maturities by year.
- These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section and are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules.
- Based on fair market value as of September 30, 2024.

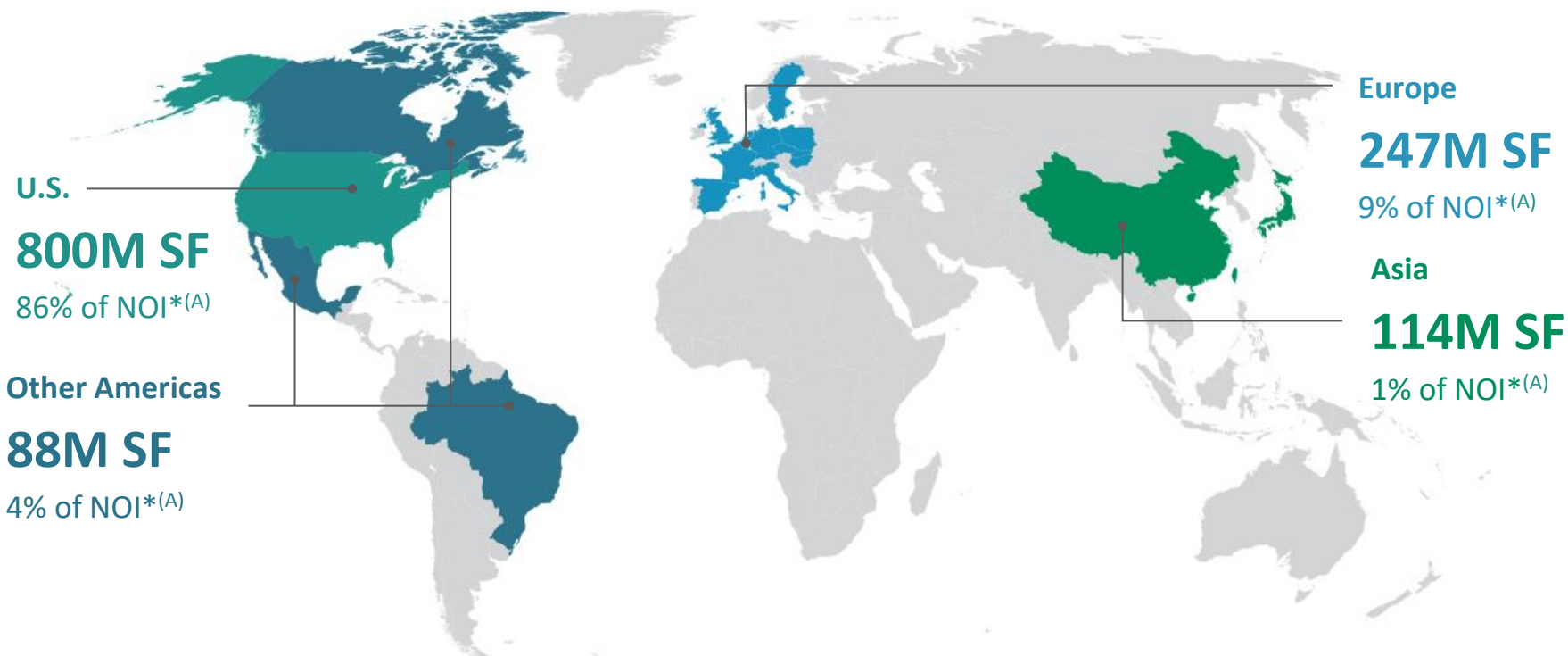
Prologis Unmatched Global Platform

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. At September 30, 2024, the company owned or had investments in, on a wholly-owned basis or through co-investment ventures, properties and development projects expected to total approximately 1.2 billion square feet (116 million square meters) in 20 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 6,700 customers principally across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.

**5,607**  
Buildings

**1.2B**  
Square Feet

**\$40.7B**  
Build Out of Land (TEI)

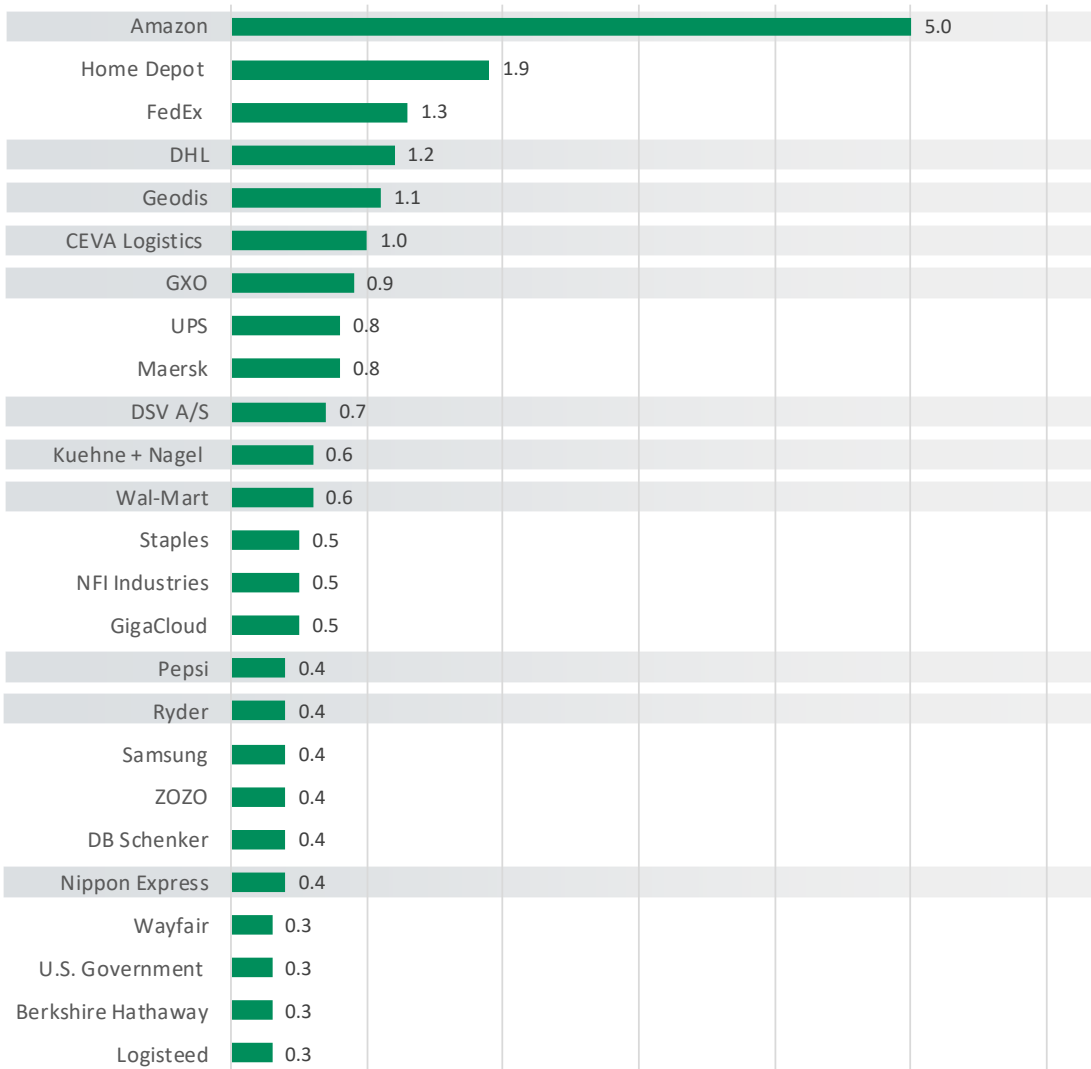


# Sponsor

## Prologis Global Customer Relationships (A)

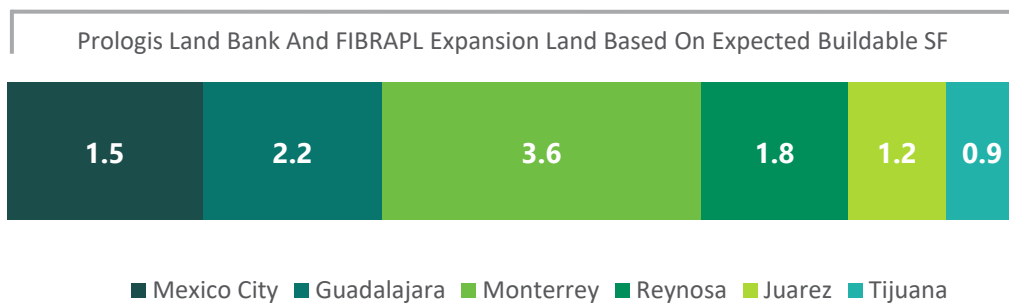
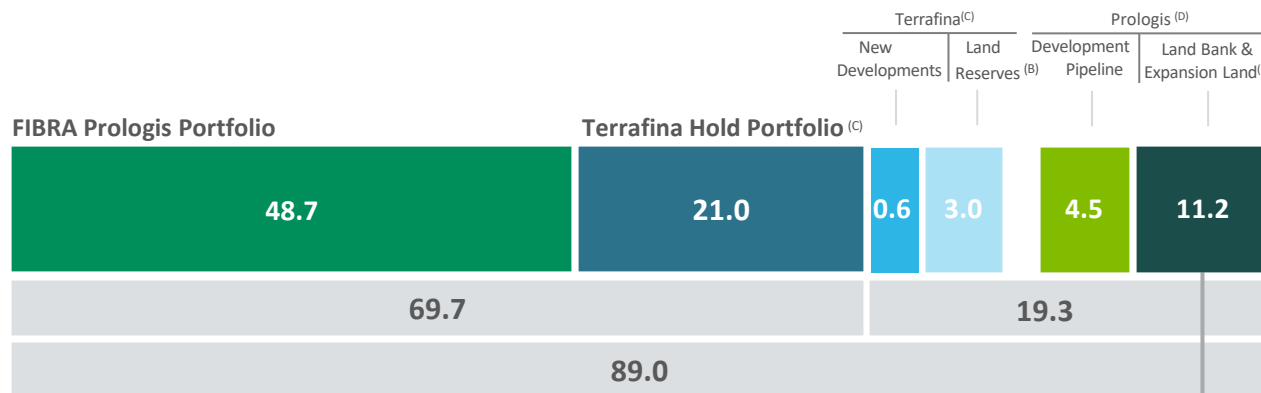
3Q 2024 Supplemental

(% Net Effective Rent)



**EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE**

(MSF) <sup>(A)</sup>



■ Mexico City ■ Guadalajara ■ Monterrey ■ Reynosa ■ Juarez ■ Tijuana

- 32% growth potential in the next 3 to 4 years, subject to market conditions and availability of financing
- Proprietary access to Prologis development pipeline at market values
- Exclusive right to third-party acquisitions sourced by Prologis

Prologis and FIBRAPL Development Pipeline

	GLA (MSF)	% Leased
Mexico City	2.2	15.0%
Monterrey	1.1	52.7%
Ciudad Juarez	0.5	43.1%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	0.3	33.2%
<b>Total</b>	<b>4.5</b>	<b>36.4%</b>

A. Million square feet as of September 30, 2024.  
 B. Based on expected buildable square feet.  
 C. Includes Joint Ventures. All land reserves wholly-owned by Terrafina. All new developments held in Joint Ventures.  
 D. 230K SF of land bank under FIBRA Prologis.



Toluca Building 4, Mexico City, Mexico

# Notes and Definitions

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

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

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

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

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

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

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

## Calculation Per CBFi Amounts is as follows:

in thousands, except per share amounts	For the three months ended				For the nine months ended			
	September 30, 2024		September 30, 2023		September 30, 2024		September 30, 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Earnings</b>								
Net income attributable to FIBRAPL	9,359,629	497,446	6,987,969	410,980	17,794,808	982,663	11,441,292	651,609
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	1,453,013	1,453,013	1,138,919	1,138,919	1,327,062	1,327,062	1,085,489	1,085,489
<b>Earnings per CBFi- Basic and Diluted</b>	<b>6.4415</b>	<b>0.3424</b>	<b>6.1356</b>	<b>0.3609</b>	<b>13.4092</b>	<b>0.7405</b>	<b>10.5402</b>	<b>0.6003</b>
<b>FFO</b>								
AMEFIBRA FFO	1,219,917	63,819	939,024	56,310	3,309,052	187,282	2,749,720	153,732
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	1,453,013	1,453,013	1,138,919	1,138,919	1,327,062	1,327,062	1,085,489	1,085,489
<b>AMEFIBRA FFO per CBFi – Basic and Diluted</b>	<b>0.8396</b>	<b>0.0439</b>	<b>0.8245</b>	<b>0.0494</b>	<b>2.4935</b>	<b>0.1411</b>	<b>2.5332</b>	<b>0.1416</b>
FFO, as modified by FIBRA Prologis	1,212,315	63,432	937,825	56,239	3,298,955	186,750	2,742,510	153,331
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	1,453,013	1,453,013	1,138,919	1,138,919	1,327,062	1,327,062	1,085,489	1,085,489
<b>FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFi</b>	<b>0.8343</b>	<b>0.0437</b>	<b>0.8234</b>	<b>0.0494</b>	<b>2.4859</b>	<b>0.1407</b>	<b>2.5265</b>	<b>0.1413</b>

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

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

in thousands	FIBRA Prologis, excluding Terrafina	
	US\$	Limit
<b>Leverage ratio</b>		
Total Debt - at par	1,063,505	
Total investment properties plus other investment	5,690,083	
<b>Leverage ratio</b>	<b>18.7%</b>	<b>&lt;60%</b>

in thousands	Terrafina	
	US\$	Limit
<b>Leverage ratio</b>		
Total Debt - at par	168,505	
Total investment properties plus other investment	5,690,083	
<b>Secured debt leverage ratio</b>	<b>3.0%</b>	<b>&lt;40%</b>

in thousands	Terrafina	
	US\$	Limit
<b>Leverage ratio</b>		
Total Debt - at par	1,098,200	
Total investment properties plus other investment	3,093,848	
<b>Leverage ratio</b>	<b>35.5%</b>	<b>&lt;60%</b>
<b>Secured debt leverage ratio</b>		
Secured Debt	150,000	
Total investment properties plus other investment	3,093,848	
<b>Secured debt leverage ratio</b>	<b>4.8%</b>	<b>&lt;40%</b>

# Notes and Definitions (continued)

3Q 2024 Supplemental

in thousands	FIBRA Prologis & Terrafina	
	September 30, 2024	
	US\$	Limit
<b>Leverage ratio</b>		
Total Debt - at par	2,161,705	
Total investment properties plus other investment	8,783,931	
<b>Leverage ratio</b>	<b>24.6%</b>	<b>&lt;60%</b>
<b>Secured debt leverage ratio</b>		
Secured Debt	318,505	
Total investment properties plus other investment	8,783,931	
<b>Secured debt leverage ratio</b>	<b>3.6%</b>	<b>&lt;40%</b>
<b>Fixed charge coverage ratio</b>		
Adjusted EBITDA annualized	405,720	
Interest Expense annualized	76,656	
<b>Fixed charge coverage ratio</b>	<b>5.3x</b>	<b>&gt;1.5x</b>
<b>Leverage ratio according CNBV</b>		
Total Debt - at par	2,161,705	
Total Asset (cash, other asstes and real estate value)	9,062,512	
<b>Leverage ratio according CNBV</b>	<b>23.9%</b>	<b>&lt;50%</b>

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

in thousands	FIBRA Prologis, excluding Terrafina			
	September 30, 2024		June 30, 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties</b>				
Total debt - at par	20,918,824	1,063,505	16,808,118	914,613
Less: cash	(546,122)	(27,767)	(13,699,196)	(745,442)
Less: VAT receivable	(884,509)	(44,968)	(566,434)	(30,822)
<b>Total debt, net of adjustments</b>	<b>19,488,193</b>	<b>990,770</b>	<b>2,542,488</b>	<b>138,349</b>
Investment properties plus other investment properties	111,922,167	5,690,083	98,626,101	5,366,736
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on fair market value</b>	<b>17.4%</b>	<b>17.4%</b>	<b>2.6%</b>	<b>2.6%</b>
<b>Total debt, net of adjustments</b>	<b>19,488,193</b>	<b>990,770</b>	<b>2,542,488</b>	<b>138,349</b>
Investment properties based on historical cost	59,292,630	3,524,247	53,117,406	3,320,146
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on historical cost</b>	<b>32.9%</b>	<b>28.1%</b>	<b>4.8%</b>	<b>4.2%</b>

in thousands	Terrafina	
	September 30, 2024	
	Ps.	US\$
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties</b>		
Total debt - at par	21,601,265	1,098,200
Less: cash	(618,959)	(31,468)
Less: VAT receivable	(280,919)	(14,282)
<b>Total debt, net of adjustments</b>	<b>20,701,387</b>	<b>1,052,450</b>
Investment properties plus other investment properties	60,855,062	3,093,848
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on fair market value</b>	<b>34.0%</b>	<b>34.0%</b>
<b>Total debt, net of adjustments</b>	<b>20,701,387</b>	<b>1,052,450</b>
Investment properties based on historical cost	44,660,118	2,270,503
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on historical cost</b>	<b>46.4%</b>	<b>46.4%</b>

in thousands	FIBRA Prologis & Terrafina	
	September 30, 2024	
	Ps.	US\$
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties</b>		
Total debt - at par	42,520,089	2,161,705
Less: cash	(1,165,081)	(59,235)
Less: VAT receivable	(1,165,428)	(59,250)
<b>Total debt, net of adjustments</b>	<b>40,189,580</b>	<b>2,043,220</b>
Investment properties plus other investment properties	172,777,229	8,783,931
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on fair market value</b>	<b>23.3%</b>	<b>23.3%</b>
<b>Total debt, net of adjustments</b>	<b>40,189,580</b>	<b>2,043,220</b>
Investment properties based on historical cost	103,952,748	5,794,750
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on historical cost</b>	<b>38.7%</b>	<b>35.3%</b>
<b>Fixed Charge Coverage ratio</b>		
Adjusted EBITDA	1,954,708	101,430
Interest expense	369,997	19,164
<b>Fixed charge coverage ratio</b>	<b>5.3x</b>	<b>5.3x</b>
<b>Debt to Adjusted EBITDA</b>		
Total debt, net of adjustments	40,189,580	2,043,220
Adjusted EBITDA annualized	7,818,832	405,720
<b>Debt to Adjusted EBITDA ratio</b>	<b>5.1x</b>	<b>5.0x</b>
<b>Net Debt to Adjusted EBITDA</b>		
Total debt - at par	42,520,089	2,161,705
less: cash	(1,165,081)	(59,235)
<b>Net debt</b>	<b>41,355,008</b>	<b>2,102,470</b>
Adjusted EBITDA annualized	7,818,832	405,720
<b>Net debt to Adjusted EBITDA ratio</b>	<b>5.3x</b>	<b>5.2x</b>



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

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

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

#### *Our FFO Measures*

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

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

#### *AMEFIBRA FFO*

To arrive at AMEFIBRA FFO, we begin with net income and adjust to exclude:

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

#### *FFO, as modified by FIBRA Prologis*

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

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

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

#### *AFFO*

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

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

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

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

#### *Limitations on the use of our FFO measures*

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

- Mark-to-market adjustments to the valuation of investment properties and gains or losses from property acquisitions and dispositions represent changes in value of the properties. By excluding these gains and losses, FFO does not capture realized changes in the value of acquired or disposed properties arising from changes in market conditions.

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

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

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

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

## Market Classification

- **Consumption-Driven Markets** include the logistics markets of Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets feature large population centers with high per-capita consumption and are located near major seaports, airports, and ground transportation systems.
- **Manufacturing-Driven Markets** include the manufacturing markets of Tijuana, Reynosa and Ciudad Juarez. These markets benefit from large population centers but typically are not as tied to the global supply chain, but rather serve local consumption and are often less supply constrained.

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

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

**Non-core Markets:** Hermosillo, Guanajuato, Laredo, Matamoros, Queretaro and Silao.

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

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

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

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

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

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

We have defined the same store portfolio, for the three months ended September 30, 2024, as those properties that were owned by FIBRA Prologis as of January 1, 2023 and have been in operations throughout the same three-month periods in both 2023 and 2024. The same store population excludes properties acquired or disposed of to third parties during the period. We believe the factors that affect lease rental income, rental recoveries and property operating expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as for our total operating portfolio.

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

The following is a reconciliation of our rental revenue and property operating expenses, as included in the Statements of Comprehensive Income, to the respective amounts in our same store portfolio analysis:

in thousands of U.S. Dollars	2024	2023	Change (%)
<b>Rental income</b>			
Per the consolidated statements of comprehensive income	122,289	81,004	
Properties not included in same store and other adjustments (a)	(42,432)	(2,122)	
Straight-lined rent from properties included in same store	(457)	(1,303)	
<b>Same Store - Rental income - cash</b>	<b>79,400</b>	<b>77,579</b>	
<b>Rental expense</b>			
Per the consolidated statements of comprehensive income	(18,938)	(11,876)	
Properties not included in same store and other adjustments	8,294	180	
<b>Same Store - Rental expense - cash</b>	<b>(10,644)</b>	<b>(11,696)</b>	
<b>NOI</b>			
Per the statements of comprehensive income	103,351	69,128	
Properties not included in same store	(34,138)	(1,942)	
Straight-lined rent from properties included in same store	(457)	(1,303)	
<b>Same Store - NOI - cash</b>	<b>68,756</b>	<b>65,883</b>	<b>4.4%</b>
Straight-lined rent from properties included in same store	457	1,303	
<b>Same Store NOI - Net Effective</b>	<b>69,213</b>	<b>67,186</b>	<b>3.0%</b>

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

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

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

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

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

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

**Value-Added Acquisitions ("VAA")** are properties we acquire for which we believe the discount in pricing attributed to the operating challenges could provide greater returns post-stabilization than the returns of stabilized properties that are not Value-Added Acquisitions. Value Added Acquisitions must have one or more of the following characteristics: (i) existing vacancy in excess of 20%; (ii) short term lease roll-over,

typically during the first two years of ownership; (iii) significant capital improvement requirements in excess of 10% of the purchase price and must be invested within the first two years of ownership. These properties are not included in the operating portfolio.

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

- The Income Approach
- The Direct Comparison Approach
- The Cost Approach

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

#### Income Approach

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

#### Discounted Cash Flow Method

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

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

These rates are determined based on:

- The constant interviews we have with the developers, brokers, clients and active players in the market to know their expectation of IRR (before debt or without leverage).
- Mainly the real transactions in the market are analyzed. Since we are a leading company in the real estate sector we have extensive experience in most purchase transactions and we have the details of these before and during the purchase, which allows us to have a solid base when selecting our rates.

#### Direct Capitalization Method

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

## *Direct Comparison Approach*

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

## *Cost Approach*

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

## *Methodology Selection*

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

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