

2025

FIBRA Prologis

Informe Anual

Crecimiento Disciplinado,
Valor Duradero



Fotografía: Prologis Park
Grande, Ciudad de México.

Un año de consolidación y ejecución

2025 fue un año de consolidación y excelencia operativa para FIBRA Prologis. Obtuvimos resultados sobresalientes en medio de ruido geopolítico, discusiones intensificadas sobre aranceles y visibilidad limitada.

A través de una ejecución disciplinada y un diálogo cercano y consistente con nuestros grupos de interés, reforzamos las bases que hemos construido para nuestra plataforma y demostramos su resiliencia.

Operativamente, mantenemos un alto nivel de eficiencia. Actualmente administramos más de US\$9 mil millones en activos, sin ningún impacto material en nuestros márgenes, mientras incorporamos temporalmente nuevos mercados y elevamos los activos de Terrafina a nuestros estándares. Buscamos preservar esta eficiencia y capturar economías de escala y sinergias que se traduzcan en beneficios tangibles para nuestros inversionistas.

Para lograr esto, el apoyo de nuestro patrocinador ha sido y seguirá siendo particularmente relevante. Al 31 de diciembre de 2025, con una tenencia de certificados del 35 por ciento, Prologis está completamente alineado con nuestros objetivos de creación de valor a largo plazo. Proporciona acceso a las mejores prácticas globales en todo el negocio (incluyendo nuestras operaciones, gestión financiera e iniciativas de sostenibilidad, entre otras cosas), así como plataformas tecnológicas propietarias y relaciones muy establecidas con clientes multinacionales. Esto fortalece nuestros estándares de servicio y la retención de clientes, lo que se vuelve especialmente valioso tras cerrar adquisiciones considerables, cuando la integración sin disrupción, la consistencia operativa y el enfoque en el cliente son críticos.

Integración total y captura de valor

La integración completa del portafolio de Terrafina se completó antes de lo esperado. Tomar el control operativo total de todas las propiedades nos permitió integrarlas en nuestros sistemas y procesos, así como operarlas con nuestras mejores prácticas, llevando a mercado los contratos de arrendamiento siguiendo nuestras prácticas (lo que llevó a aumentos de renta de dos dígitos). Invertimos donde fue necesario para elevar los activos a los estándares de Prologis y reposicionamos los contratos a las rentas de mercado, demostrando claramente el valor que aporta nuestra plataforma.

En todo el portafolio (incluyendo los activos de Terrafina), logramos un incremento en la renta neta efectiva de 59%. Estos resultados reflejan tanto cómo las rentas de mercado se han recuperado significativamente del fondo de la pandemia de 2020, como lo disciplinado que es nuestro proceso de renovaciones de arrendamientos. Seguimos aprovechando herramientas avanzadas de análisis de datos e IA para optimizar las decisiones de rentas y capturar valor de manera responsable.

En cuanto a los activos de Terrafina identificados para venta, elegimos mantener la estrategia frente a la urgencia. Hay interés en el mercado, y reciclaremos capital cuando identifiquemos a los compradores adecuados, al precio correcto. Nuestro enfoque es claro: la creación de valor es más importante que la velocidad y seguimos enfocados en nuestros seis mercados.

Entorno de mercado incierto y posicionamiento del portafolio

Desde una perspectiva macro, el año se caracterizó por incertidumbre significativa, particularmente en torno a la política arancelaria y las tensiones geopolíticas. En los mercados manufactureros, esta incertidumbre redujo la visibilidad para los clientes y retrasó las decisiones de expansión. Como resultado, la nueva demanda se moderó. Al mismo tiempo, los proyectos que se habían lanzado antes en el fueron entregados, agregando oferta nueva al mercado. La combinación de nueva oferta y una demanda más lenta se tradujo en un entorno de arrendamiento más competitivo, con una absorción más lenta y una leve disminución en la ocupación.

La combinación de nueva oferta y una demanda más lenta se tradujo en un entorno de arrendamiento más competitivo, con una absorción más lenta y una leve disminución en la ocupación.

Dicho esto, los fundamentales de México permanecen intactos. El país sigue ofreciendo una fuerza laboral calificada y competitiva, una ubicación geográfica privilegiada y cadenas de suministro profundamente integradas que no pueden reubicarse fácilmente. La automatización no es un simple sustituto, ya que los costos laborales en México siguen siendo competitivos en comparación con las alternativas tecnológicas. Mientras las empresas esperan mayor claridad, muchas ya están tomando decisiones estratégicas, y esperamos que México se mantenga en una posición competitiva.

Más del 50 por ciento de nuestro portafolio atiende a segmentos de logística, consumo y comercio electrónico. La Ciudad de México, nuestro mercado más grande e importante, sigue mostrando un fuerte crecimiento de rentas de dos dígitos, con solo desocupación friccional. El comercio electrónico sigue siendo un poderoso motor estructural que requiere aproximadamente tres veces más espacio en almacén que el comercio minorista tradicional. Este segmento se ha vuelto cada vez más relevante y resiliente dentro de nuestro portafolio.

Fortaleza financiera y acceso al capital

Nuestro balance general sigue siendo una piedra angular de nuestra estrategia y una fuente clave de resiliencia en un entorno volátil. Durante el año, reforzamos aún más nuestra flexibilidad financiera y extendimos nuestro perfil de vencimientos a través de tres transacciones relevantes: una emisión de bonos a 10 años por US\$500 millones, con un precio inferior al bono soberano mexicano; la refinanciación de nuestra línea de crédito revolving sostenible no garantizada; y el cierre de un nuevo crédito a plazo fijo por US\$300 millones. Juntas, estas acciones refuerzan nuestro compromiso con un apalancamiento prudente, fuentes de financiamiento diversificadas y suficiente liquidez para ejecutar nuestras prioridades de crecimiento.

Estos resultados son un fuerte respaldo de FIBRA Prologis y una señal clara de la demanda continua de crédito mexicano de alta calidad. Lo importante es que mantenemos un perfil crediticio de grado de inversión, respaldado por la durabilidad de nuestros flujos de efectivo, una asignación de capital disciplinada y una política financiera conservadora. Sin un vencimiento de deuda relevante a corto plazo, estamos bien posicionados para navegar la incertidumbre del mercado, proteger nuestra capacidad de pagar dividendos y actuar de manera decisiva cuando surjan oportunidades rentables.

Nuestro nivel de endeudamiento de 24.6% (vs. 18.1% al final de 2024) es consistente con nuestra política financiera disciplinada y el enfoque en preservar la flexibilidad. Refleja las decisiones de asignación de capital tomadas durante el año, manteniéndose dentro de un rango conservador.

La composición de nuestra deuda sigue siendo una fortaleza clara. Al cierre del año, 97% de nuestra deuda era no garantizada y 97% de nuestro portafolio no estaba gravado. Esto apoya la flexibilidad financiera y acceso a diversas fuentes de financiamiento. Desde la perspectiva de tasas de interés, 91% de nuestra deuda era a tasa fija y 9% a tasa variable. Al cierre del año, esto implicaba una tasa de interés promedio ponderada del 4.7%, ayudando a proteger los flujos de efectivo en medio de la volatilidad de tasas.

La calidad crediticia sigue siendo un factor clave de diferenciación. S&P reafirmó nuestra calificación BBB+, demostrando la resiliencia de nuestro modelo de negocio y nuestro compromiso con un balance prudente, que continúa traducándose en acceso competitivo al capital.

Fomentando el desarrollo y la sostenibilidad

En FIBRA Prologis, la sostenibilidad está integrada en la forma en que operamos, invertimos y crecemos. Nuestro enfoque se basa en tres pilares fundamentales: Logística Sostenible (Medio Ambiente), Nuestra Gente Inspirada (Social) y Sólido Gobierno Corporativo. Esto se apoya en una medición transparente y mejora continua en todo nuestro portafolio.

Este año se completó nuestro análisis de materialidad enfocado en la FIBRA para afinar nuestras prioridades y hoja de ruta de ejecución. Esto se suma a los análisis de materialidad de Prologis, que previamente utilizamos para definir nuestra estrategia de sostenibilidad, ya que tropicaliza los intereses y expectativas de nuestros grupos de interés.

También trabajamos en el plan para llevar el portafolio de Terraфина a los estándares de sostenibilidad de Prologis, priorizando actualizaciones escalables y prácticas consistentes de gestión ASG en toda la plataforma combinada.

Logística sostenible

Acción climática y alineación con emisiones netas cero

Prologis está comprometida con la acción climática y trabajando para lograr emisiones netas cero de gases de efecto invernadero en toda su cadena de valor para 2040, alineado con sus objetivos validados por SBTi. En Fibra Prologis apoyamos esta meta y, a diciembre de 2025, nuestras emisiones de Alcance 1 estaban 39% por debajo de nuestra línea base de 2019. Seguimos avanzando en la electrificación de nuestra flota como una estrategia clave para reducir aún más las emisiones de Alcance 1.

Foto: Prologis Park Tres Ríos, Ciudad de México.



24.6%
Nuestro nivel de
apalancamiento
en 2025

53%
de nuestro portafolio
es logístico

CASO DE ESTUDIO

Completamos una instalación solar en la azotea de Prologis Park Grande, en uno de los principales centros logísticos de México, para GEODIS. El sistema puede generar hasta 892 MWh de electricidad renovable al año, apoyando a nuestro inquilino en la alimentación de sus operaciones de manera más sostenible.



Fotografía: Prologis Park Grande, Ciudad de México.

Para las emisiones de Alcance 2, adquirimos Certificados de Energía Renovable (REC, por sus siglas en inglés) para cubrir la electricidad adquirida bajo la metodología basada en el mercado.^{1*}

Nos enorgullece compartir que, para finales de 2025, el 99% de nuestro portafolio operativo al 2021 obtuvo una certificación verde.

Energía limpia y eficiencia a escala

La disponibilidad de energía, el estrés hídrico y los procesos de permisos siguen siendo desafíos estructurales para el nuevo desarrollo en México. Los marcos de inversión privada siguen siendo complejos, mientras que la capacidad de inversión pública está limitada, lo que limita el ritmo al que se puede desplegar nueva infraestructura.

Como sector, los operadores inmobiliarios están explorando activamente soluciones colaborativas entre parques para ayudar a garantizar un acceso confiable a la energía para los clientes. Dentro de nuestro portafolio, nuestro programa solar continúa expandiéndose, contribuyendo a una mayor eficiencia y menores emisiones.

Este año, México ayudó a impulsar el hito global de Prologis de 1 GW de capacidad renovable con almacenamiento en baterías, manteniéndonos alineados con su hoja de ruta de renovables. Al cierre del año, la capacidad de generación solar en techos alcanzó 21 MW y la cobertura de iluminación LED alcanzó el 89% del portafolio.

Al mismo tiempo, muchos clientes aún requieren conectividad a la red para apoyar sus operaciones. Por lo tanto, seguimos enfocados en impulsar iniciativas de energía renovable que generen beneficios tangibles de sostenibilidad, al mismo tiempo que cumplimos con las necesidades operativas de los clientes y los requisitos regulatorios.

Diseño y certificaciones de edificios sustentables

Los estándares de construcción sostenible siguen siendo centrales en nuestro enfoque de desarrollo y gestión de activos. Nuestro portafolio operativo incluye diversas certificaciones de terceros, incluyendo LEED y BOMA BEST, reflejando nuestro enfoque en energía, agua, materiales y calidad ambiental interior. Para finales de 2025, el 99% del portafolio operativo a 2021 había sido certificado.

Gestión del agua y biodiversidad

En todos nuestros parques, priorizamos la gestión responsable del agua mediante iniciativas como el tratamiento de aguas residuales para riego, el uso de agua reciclada y soluciones a nivel de sitio que refuercen la resiliencia. También promovemos la biodiversidad mediante el paisajismo nativo y prácticas responsables en sitio. Más del 75% de nuestros activos cuentan con plantas de tratamiento de aguas residuales.

Nuestra gente inspirada y comunidades resilientes

Desarrollo de la fuerza laboral y oportunidades económicas

A través de nuestro patrocinador y directores, ofrecemos capacitación en habilidades, mentoría y apoyo para la colocación laboral en logística y transporte, sectores donde la disponibilidad de talento es una necesidad estructural. En colaboración con la Fundación FORGE, hemos capacitado a 535 personas (76% de nuestro objetivo) a la fecha.

Ser un buen vecino en los lugares donde operamos

Invertimos en iniciativas que mejoran la calidad de vida dentro y alrededor de nuestros parques. Programas como PARKlife™ ayudan a crear espacios y actividades comunitarias que fomentan la conexión y el bienestar, incluyendo áreas recreativas y eventos comunitarios.

IMPACT Day y voluntariado durante el año

El voluntariado de nuestros colaboradores es una parte fundamental de nuestro compromiso de "buen vecino". Cada empleado de Prologis México recibe 32 horas de voluntariado pagadas al año. En 2025, nuestros equipos apoyaron causas locales, incluyendo proyectos en el IMPACT Day, el día global de servicio de Prologis, con actividades como renovaciones escolares y mejoras en infraestructura comunitaria en múltiples mercados.

IMPACT DAY 2025

Prologis México se asoció con la Escuela Primaria Ing. Anselmo Camacho en Lerma, Estado de México, para crear un día de voluntariado centrado en compartir conocimientos prácticos con la comunidad. Los empleados dirigieron talleres cortos para padres sobre temas como finanzas personales, asuntos legales, conceptos básicos de impuestos, estrategias de búsqueda de empleo, seguridad en redes sociales y sostenibilidad, brindando a las familias herramientas útiles que puedan aplicar en la vida diaria.

Al mismo tiempo, los niños participaron en juegos y desafíos en equipo diseñados para promover la diversión, el movimiento y el trabajo en equipo. Más allá del evento, Prologis México también donó materiales para impermeabilizar el techo de la escuela, extendiendo el impacto de la iniciativa y reforzando su compromiso con la comunidad.

Esta iniciativa nos recuerda algo importante: cuando compartimos lo que sabemos con empatía y cuidado, podemos dejar una huella más profunda. Fue un día de trabajo en equipo, comunidad y propósito compartido.

Gobierno Corporativo

Supervisión e independencia

Nuestro modelo de gobierno corporativo está diseñado para promover la rendición de cuentas, proteger los intereses de los grupos de interés y fortalecer la toma de decisiones. Las decisiones estratégicas son supervisadas por el Comité Técnico, con mayoría de miembros independientes y comités permanentes dedicados que proporcionan controles adicionales (Comités de Auditoría, Prácticas y Endeudamiento).

Presidente del Consejo independiente

Como parte de la evolución de nuestro gobierno corporativo, el Comité Técnico nombró a Gonzalo Portilla Forcen, miembro independiente, como Presidente del Consejo Independiente, fortaleciendo la independencia y la supervisión. Con esto, nuestro Compromiso Técnico se ve de la siguiente manera:

MIEMBRO	INDEPENDENCIA	ROL	EXPERIENCIA PRINCIPAL (ALTO NIVEL)
Gonzalo Portilla	Independiente	Presidente independiente	Mercados de deuda y capitales, financiamiento inmobiliario
Alberto Saavedra	Independiente	Miembro	Derecho corporativo, experiencia en consejos de administración
Carlos Elizondo	Independiente	Miembro	Política pública, gobierno corporativo, economía política
Miguel Alvarez del Rio	Independiente	Miembro	Gestión de activos, banca, mercados de capitales
Mónica Flores	Independiente	Miembro	Capital humano, liderazgo, diversidad, equidad e inclusión, operaciones regionales
Katia Eschenbach	Independiente	Miembro	Energía, trading, estrategia comercial, M&A
Carter Andrus	No independiente	Miembro	Operaciones, estrategia de portafolio inmobiliario
Joseph Ghazal	No independiente	Miembro	Estrategia global de inversión, asignación de capital
Deborah Briones	No independiente	Miembro	Legal, gobierno corporativo, transacciones
Armando Fregozo	No independiente	Miembro	Liderazgo regional, operaciones de portafolio y asignación de capital
Nick Kittredge	No independiente	Miembro	Operaciones regionales y asignación de capital

11

miembros: 6 independientes
y 5 no independientes

54%

independiente

Solo los miembros independientes
votan en operaciones con partes
relacionadas.

Ética, cumplimiento normativo y derechos humanos

Mantenemos altos estándares a través del programa global de ética y cumplimiento de Prologis, incluyendo capacitación anual sobre el Código de Ética y Conducta Empresarial y mecanismos para reportes confidenciales. También promovemos prácticas responsables en la cadena de suministro mediante expectativas de derechos humanos y estándares de proveedores.

Disciplina estratégica para generar valor en el largo plazo

2025 demostró que, a pesar de la incertidumbre y el ruido, las fortalezas estructurales de nuestra plataforma perduran. La realidad global es que las cadenas de suministro están interconectadas y las naciones dependen unas de otras. El progreso logrado en los últimos años sigue vigente. Nos entusiasma nuestra estrategia enfocada en los mercados principales y el acceso a condiciones competitivas del mercado de capitales. Por lo tanto, mantenemos la confianza en nuestra capacidad para seguir generando valor a largo plazo.

Nuestro objetivo sigue siendo claro: ser el vehículo inmobiliario institucional líder en México. Lograr esto requiere excelencia operativa, una gestión disciplinada del balance y una escala que permita el acceso al capital al menor costo posible. No crecemos por el simple hecho de crecer. Crecemos cuando esto crea valor.

De cara al futuro, seguimos enfocados en invertir en activos logísticos de alta calidad y bien ubicados en los principales mercados donde las rentas puedan crecer de manera sostenible con el tiempo. La estrategia es consistente. La implementación continuará evolucionando según lo requieran las condiciones.

Nuestro objetivo sigue siendo claro: ser el vehículo inmobiliario institucional líder en México. Lograr esto requiere excelencia operativa, una gestión disciplinada del balance y una escala que permita el acceso al capital al menor costo posible.

Hemos aprendido de ciclos pasados que, en momentos de incertidumbre, la disciplina, transparencia y rendición de cuentas son lo que más importa.

La comunicación clara, la apertura a la retroalimentación de los inversionistas y la responsabilidad hacia todos los grupos de interés y el país siguen siendo centrales en cómo operamos.

Finalmente, me gustaría expresar mi sincero agradecimiento a todos nuestros grupos de interés, incluyendo a los miembros de nuestro equipo, clientes, inversionistas, miembros del consejo, socios y las comunidades donde operamos. Su confianza, colaboración y apoyo continuo han sido fundamentales para nuestro progreso y resiliencia.

HÉCTOR IBARZABAL, DIRECTOR GENERAL

Ubicación Estratégica

65.9

Millones de pies cuadrados²

97.0%

Ocupación al cierre del periodo¹

96.9%

Ocupación promedio¹

350

Propiedades en operación²

20 yrs

Edad promedio¹

Datos al 30 de diciembre de 2025.

1. Solo propiedades operativas y solo información de FIBRA Prologis.
2. Incluye propiedades de adquisición con valor agregado que no están en el fondo operativo y las propiedades Terrafina en mercados que están fuera de nuestros mercados principales y que no están incluidos en el Portafolio Operativo. Estas propiedades están clasificadas en Otras Propiedades de Inversión, ya que la intención es no mantenerlas a largo plazo.

- Mercados globales
- Mercados regionales

Tijuana

96.30% de ocupación
8.3 MSF

Juarez

95.80% de ocupación
12.3 MSF

Guadalajara

99.00% de ocupación
7.5 MSF

Mexico City

96.30% de ocupación
23.8 MSF

Monterrey

98.30% de ocupación
8.4 MSF

Reynosa

98.50% de ocupación
5.6 MSF

Entregando resultados sólidos

350

Clientes¹

509

Arrendamientos

23%

de RNE proviene de nuestros 10 principales clientes

80.6%

de los clientes son empresas multinacionales²

Fuente: Prologis Research. Datos al 31 de diciembre de 2025.

1. Esto incluye a los clientes en los mercados principales.
2. Esto incluye a clientes que son directamente multinacionales o están afiliados a corporaciones multinacionales, medido como un porcentaje de la renta efectiva neta.

Fotografía: Prologis Park, Agave.

Portafolio operativo

Tasa de ocupación al cierre del periodo



Variación de la renta neta efectiva

(%)



Tamaño del portafolio

(millones de pies cuadrados)



Entregando resultados sólidos



Liderazgo

Nuestro equipo de liderazgo combina una profunda experiencia en la industria con una visión estratégica clara para guiar el crecimiento continuo, la excelencia operativa y la creación de valor a largo plazo de FIBRA



Héctor Ibarzabal

CEO,
FIBRA Prologis



Jorge Girault

CFO,
FIBRA Prologis



Federico Cantú

SVP,
Head de Operaciones México



Acerca de este informe

Esta presentación incluye ciertos términos y medidas financieras no NIIF que no se definen específicamente en este documento. Dichos términos y medidas financieras se definen y, en el caso de las medidas financieras no NIIF, se concilian con la medida NIIF más directamente comparable en nuestro Reporte de Resultados del cuarto trimestre e Información Suplementaria, disponible en nuestro sitio web en www.fibraprologis.com

Las declaraciones contenidas en este documento que no constituyen hechos históricos son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en expectativas, estimaciones y proyecciones actuales sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA Prologis, así como en las creencias de la administración y en supuestos realizados por la administración. Dichas declaraciones implican incertidumbres que podrían impactar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis.

Palabras como “espera”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “considera”, “busca”, “estima”, sus variaciones y expresiones similares tienen como propósito identificar dichas declaraciones a futuro, las cuales, por lo general, no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relacionadas con el desempeño operativo, eventos o acontecimientos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluidas aquellas relacionadas con el crecimiento de rentas y ocupación, actividad de adquisiciones, actividad de desarrollo, actividad de desinversiones, condiciones generales en las zonas geográficas donde operamos, así como

Paseo de los Tamarindos 90
Torre 2, Piso 22
Bosques de las Lomas
Ciudad de México, 05120
México

+52 55 1105 2900
fibraprologis.com

Fotografía: Prologis Park, Lerma,
Estado de México.



nuestra deuda y posición financiera, son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no constituyen garantías de desempeño futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. Aunque consideramos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración a futuro se basan en supuestos razonables, no podemos asegurar que dichas expectativas se cumplirán. Por lo tanto, los resultados reales podrían diferir de manera significativa de lo expresado o previsto en dichas declaraciones a futuro.

Algunos de los factores que pueden afectar los resultados incluyen, entre otros: (i) las condiciones económicas nacionales, internacionales, regionales y locales; (ii) cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio; (iii) mayor competencia, o competencia no anticipada, por nuestras propiedades; (iv) riesgos asociados con adquisiciones, desinversiones y desarrollo de propiedades; (v) el mantenimiento del estatus de fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) y la estructura fiscal; (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de deuda que mantenemos y nuestras calificaciones crediticias; (vii) riesgos relacionados con nuestras inversiones; (viii) incertidumbres ambientales, incluidos riesgos de desastres naturales; y (ix) aquellos factores adicionales discutidos en los reportes presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores por FIBRA Prologis bajo el encabezado “Factores de Riesgo”. FIBRA Prologis no asume obligación alguna de actualizar cualquier declaración a futuro incluida en este comunicado.

No solicitud. Los valores mencionados en este documento o en las presentaciones adjuntas, en su caso, no han sido registrados conforme a la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos, ni conforme a las leyes de valores de cualquier estado, y no podrán ser ofrecidos ni vendidos en Estados Unidos sin registro previo o sin una exención aplicable a los requisitos de registro establecidos en dicha Ley de Valores y en las leyes estatales de valores aplicables. Cualquier anuncio de esta naturaleza no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta de compra de los valores mencionados en este documento o en las presentaciones, según corresponda.

31 DE DICIEMBRE DE 2025

Paseo de los Tamarindos 90
Torre 2, Piso 22
Bosques de las Lomas
Ciudad de México, 05120
México

+52 55 1105 2900
fibraprologis.com

Fotografía: Prologis Park, Lerma,
Estado de México.