

Reporte Anual 2024



CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Acelerando el Ritmo

El año pasado, en mi primer año completo como director general, señalé que, para satisfacer la fuerte demanda subyacente y seguir siendo líder en el mercado logístico mexicano, FIBRA Prologis tendría que acelerar el ritmo. En 2024, con la ayuda de nuestros equipos comprometidos y el apoyo de nuestros inversionistas, sin duda lo logramos.

2024 fue un año histórico. En medio de la turbulencia geopolítica, obtuvimos métricas operativas impresionantes, ampliamos nuestra presencia y continuamos logrando avances a largo plazo hacia nuestros objetivos de sostenibilidad; todas estas pruebas demuestran que nuestra estrategia a largo plazo continúa produciendo resultados para nuestros clientes, nuestros tenedores de certificados y todos nuestros accionistas. El hito más atractivo de 2024 fue nuestra exitosa adquisición de Terrafina.

Terrafina fue la transacción más grande en la historia de FIBRA Prologis y una de las más grandes en la industria de bienes raíces industriales de América Latina. Al cierre del año, poseíamos el 90% de las acciones, y hasta que adquiramos el 95% necesario para deslistarnos, operaremos FIBRA Prologis y Terrafina como un solo portafolio bajo dos compañías separadas. Gracias a la confianza que hemos generado entre los inversionistas a lo largo de los años, el 67% del valor se transó a través de nuestros certificados, lo que nos permitió superar a varios otros postores.

La transacción de Terrafina trajo nuevos miembros del equipo y clientes a la familia FIBRA Prologis. Y ha tenido el efecto de aumentar significativamente nuestros activos bajo gestión, de 5,000 millones de dólares a 9,000 millones de dólares.

2024

Adquisición exitosa de Terrafina

USD \$9 mil millones

Activos bajo gestión



Centro Industrial Juárez, México

Estrategia Estable

La adquisición de Terrafina ha cambiado nuestro tamaño y presencia. Al final del año, poseíamos 65.5 millones de pies cuadrados de espacio en 345 edificios, lo que nos convierte en el jugador más grande en el mercado inmobiliario industrial de México. Pero eso no ha afectado nuestro enfoque ni la forma en que gestionamos las cosas. Nuestra estrategia básica de tener los edificios adecuados en los mercados adecuados, con el servicio adecuado, no cambiará. Los seis mercados de FIBRA Prologis se caracterizan por clientes de alta calidad, altas barreras de entrada y dinamismo inherente. Mantenemos nuestro doble enfoque en los mercados de exportación que sirven al sector manufacturero (Tijuana, Juárez, Reynosa) y los mercados de consumo que ayudan a impulsar la creciente legión de consumidores electrónicos de México (Monterrey, Guadalajara, Ciudad de México). Además, agregaremos valor a nuestra cartera más amplia invirtiendo y operando

los activos adquiridos que se encuentran en nuestros mercados principales y, al mismo tiempo, racionalizando la cartera mediante enajenaciones.

Resultado con Enfoque

Este enfoque nos ayudó a obtener resultados impresionantes en un entorno macroeconómico y geopolítico cada vez más complejo. La prueba está en los resultados. Los niveles de aumento de arrendamientos y tasas de ocupación en 2022 y 2023 en México fueron insostenibles, por lo que no sorprende que hayamos visto pasos hacia la normalización en 2024. La ocupación al cierre del año fue del 98.3%, ligeramente inferior al 99.8% sin precedentes de 2023, aún notablemente alto en comparación con los estándares históricos. La variación de arrendamientos por renovación en 2024 fue del 55.4%. El crecimiento del efectivo en tiendas comparables fue del 8.4%.



65.5 millones

pies cuadrados de espacio en
345 edificios



98.3%

Ocupación



Toluca 5, Estado de México

Un mercado dinámico

Durante 2024, también observamos una normalización del equilibrio entre la oferta y la demanda. El sólido crecimiento económico subyacente en Estados Unidos, la resiliente actividad de nearshoring y el continuo crecimiento de los ingresos de los consumidores en México mantuvieron la demanda a un ritmo sólido. La necesidad de espacio industrial eficiente y bien ubicado es fuerte, especialmente en los mercados de Prologis, que siguen mostrando resiliencia y demanda a pesar de las disrupciones geopolíticas y la controversia en torno a los aranceles y las cuestiones comerciales. El comercio electrónico continúa expandiendo su presencia en la economía mexicana.

En 2024, las ventas de comercio electrónico en México aumentaron aproximadamente un 16%, alcanzando cerca de USD \$60 mil millones, lo que representa aproximadamente el 17% de las ventas. (En la Ciudad de México, nuestro mercado más grande, impulsado por el consumo, la tasa de vacancia cerró el año en un muy saludable 1.5%). Dados los cambios en la situación política, no solo en México y Estados Unidos, sino en todo el mundo, hemos observado que el proceso de toma de decisiones entre los fabricantes del sector manufactura está tomando más tiempo a medida que los líderes recalibran sus planes de crecimiento y regionalización. Sin embargo, la situación del suministro fue ligeramente diferente en 2024.

Dadas las importantes barreras que existen para el desarrollo de espacios industriales en México, desde la titularidad de la tierra hasta la disponibilidad de energía, siempre existe un retraso en la entrada en funcionamiento de nuevos suministros. Durante el último año, y en particular desde la toma de posesión del nuevo gobierno en México en octubre de 2024, se han abordado algunos de los factores que frenaban la oferta, como la disponibilidad de energía e infraestructura. Además, las condiciones restrictivas del mercado en 2022 y 2023 impulsaron a muchos actores a invertir de forma más agresiva en nuevas construcciones. Se registraron finalizaciones récord de 9 millones de pies cuadrados en 2024, frente a los 6.6 millones de pies cuadrados de 2023.



Prologis Park Los Altos, Guadalajara México

Evidencia del Balance General

Nuestro sólido balance es resultado de nuestro enfoque cuidadoso y conservador, y un factor clave para nuestro ambicioso crecimiento. Los \$570 millones de dólares en capital que recaudamos en marzo demostraron la confianza de los tenedores de certificados en nuestra gestión y contribuyeron a la solidez financiera que nos permitió presentar la oferta ganadora a los tenedores de certificados de Terrafina.

Nuestros niveles de deuda han aumentado ligeramente como resultado de la transacción de Terrafina. Nuestra relación préstamo-valor al cierre de 2024 fue del 18.1%, en comparación con el 13.8% al cierre de 2023. La mayor parte de nuestra deuda no está garantizada, con un 86% a tipo fijo; nuestra tasa de interés ponderada es del 4.3%. S&P mantuvo nuestra calificación crediticia de BBB+, un nivel por encima de la del soberano mexicano.



18.1%
relación préstamo-valor



Warehouse, Prologis

El Poder de la Sostenibilidad

En FIBRA Prologis, ser un vecino responsable y comprometido es fundamental en nuestros esfuerzos de responsabilidad social. A través de nuestras iniciativas ESG, apoyamos activamente el bienestar de las comunidades donde operamos. Ya sea fortaleciendo relaciones con los departamentos de bomberos locales, apoyando a organizaciones que atienden a niños, adultos mayores o mujeres vulnerables, o asociándonos con ONG para construir infraestructura crítica, nuestras acciones reflejan nuestro profundo compromiso de generar un impacto positivo. Desde Cuautitlán hasta Guadalajara, Monterrey y más allá, nuestro apoyo ha llegado a comunidades necesitadas, más recientemente a través de las labores de socorro en Acapulco tras los huracanes Otis y John. Estas contribuciones son más que donaciones: son un reflejo de nuestros valores y un testimonio de nuestro papel como socio confiable y a largo plazo en los lugares que llamamos hogar.

En 2024, aceleramos el ritmo de nuestras inversiones para que nuestras operaciones sean más sostenibles y eficientes.

Todos los edificios nuevos cuentan con luminarias de alta eficiencia y las áreas comunes utilizan plantas nativas de bajo consumo de

agua con riego por goteo, lo que resulta en un consumo de agua un 50% inferior al estándar de la industria. Para finales de 2024, el 91.5% de nuestros edificios contaban con certificación verde. Y por quinto año consecutivo, FIBRA Prologis obtuvo el reconocimiento de Líder del Sector por parte de GRESBE. FIBRA Prologis está totalmente comprometida con su objetivo de lograr cero emisiones netas para 2040. Entre octubre de 2023, cuando activamos el primer proyecto de paneles solares en azoteas de un edificio en la Ciudad de México, y finales de 2024, instalamos 18 MW de generación solar en azoteas de nuestros edificios. Para finales de 2025, nuestro objetivo es tener 54 MW de capacidad solar instalada en más de 100 edificios.

La energía solar en azoteas es uno de los componentes de nuestra creciente plataforma Essentials, a través de la cual ofrecemos una gama cada vez mayor de productos y servicios de valor añadido a nuestros inquilinos. En el cuarto trimestre de 2024, cerramos 30 transacciones Essentials, alcanzando ventas brutas de US\$1.9 millones.

Estos esfuerzos incrementan la eficiencia y el apalancamiento operativo de nuestras instalaciones, a la vez que permiten a nuestros clientes avanzar hacia sus propios objetivos de Cero Neto. Además, respaldan nuestro objetivo más amplio: que FIBRA Prologis evolucione de un proveedor de espacio a un socio comercial confiable que permita a los clientes impulsar su competitividad en el mercado global.

El 91.5% de los edificios tienen certificación verde

Por quinto año consecutivo, FIBRA Prologis obtuvo el reconocimiento de Líder del Sector por parte de GRESB



Bermúdez Park, Juárez

Acción Social

Como ciudadano corporativo responsable, FIBRA Prologis y los miembros de su equipo contribuyen al bienestar de las comunidades en las que operamos. En 2024, FIBRA Prologis donó MXN \$2 millones a organizaciones e iniciativas orientadas a mejorar la situación de las mujeres y los niños. Algunos de estos esfuerzos incluyen:

- AMPRE, que apoya a personas con discapacidad intelectual
- Contigo Sonreímos, que financia tratamientos para niños que sufren de labio leporino
- Departamentos de bomberos
- Red Materno Infantil, que se centra en la reducción de la mortalidad infantil
- Teletón
- Ancianitas de Santa Clara, un centro de vida asistida para mujeres mayores
- Ciudad de los niños, Que ayuda a los huérfanos
- Techo, que construye viviendas de emergencia
- Recuperación del huracán en Acapulco



Impact Day, México

Ubicaciones del Mercado

345
Propiedades

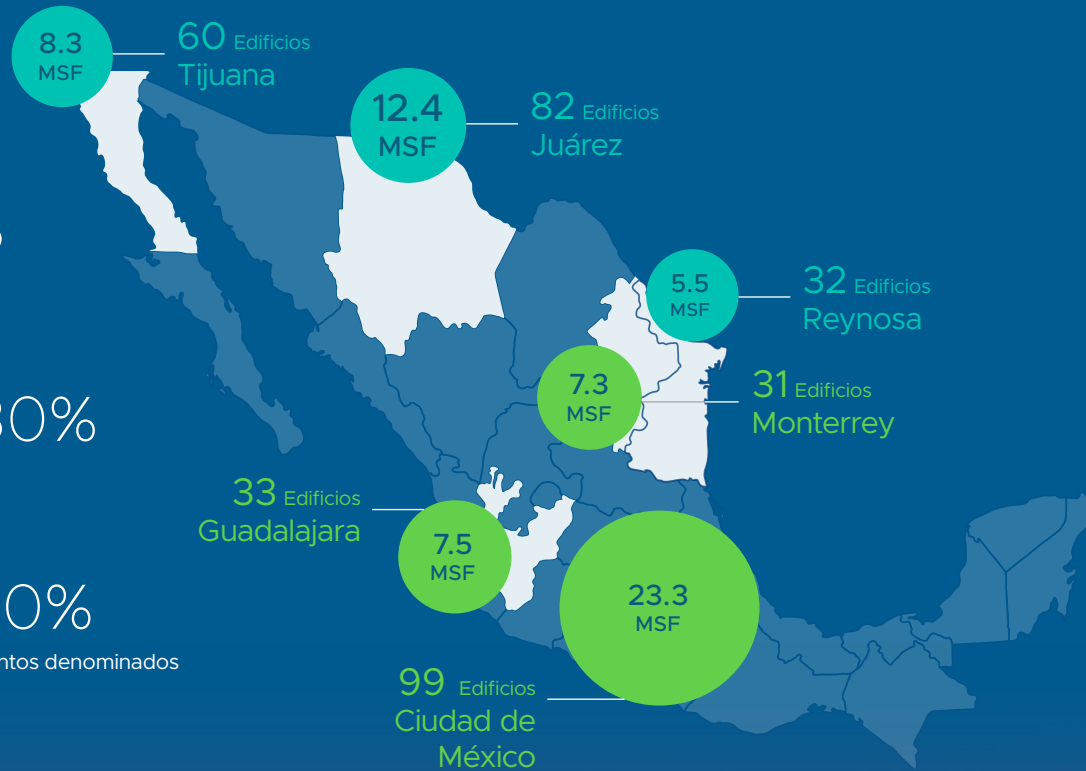
65.5
MSF

357
Clientes

98.30%
Ocupación

\$6.56
Alquiler neto efectivo
promedio por pie
cuadrado arrendado

76.30%
Arrendamientos denominados
en USD



● Mercados Globales ● Mercados Regionales

Datos al 30 de diciembre de 2024.

1. Solo propiedades en operación y solo información de FIBRA Prologis.
2. Incluye propiedades de adquisición de valor agregado que no están en el grupo operativo y las propiedades de Terrafina en mercados que están fuera de nuestros mercados principales no están incluidas en la Cartera operativa y se clasifican en otras propiedades de inversión ya que la intención es no mantenerlas a largo plazo.

Ciudad de México

Las Métricas Clave indican una historia de fuerte crecimiento

	PERIODO DE PORTAFOLIO OPERATIVO - FIN DE OCUPACIÓN	EFFECTIVO NETO CAMBIO DE RENTA	TAMAÑO DE PORTAFOLIO	
	Porcentaje	Porcentaje	MPC	No. Propiedades
2024	98.3	55.4	65.5	345
2023	99.8	41.8	46.9	235
2022	98.9	20.5	43.6	225

Datos al 30 de diciembre de 2024.

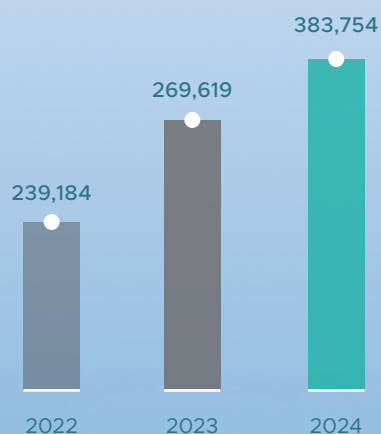
1. Solo propiedades en operación y solo información de FIBRA Prologis.

2. Incluye propiedades de adquisición de valor agregado que no están en el grupo operativo y las propiedades de Terrafina en mercados que están fuera de nuestros mercados principales no están incluidas en la Cartera operativa y se clasifican en otras propiedades de inversión ya que la intención es no mantenerlas a largo plazo.

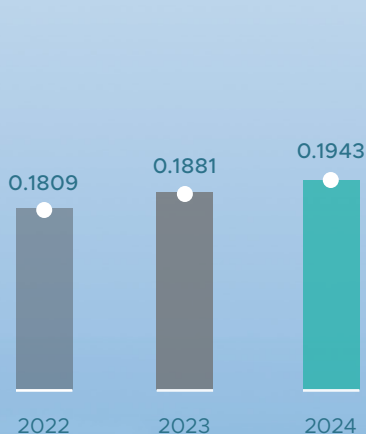
Centro Industrial Prologis Pharr Bridge, Reynosa

Aspectos Financieros destacados

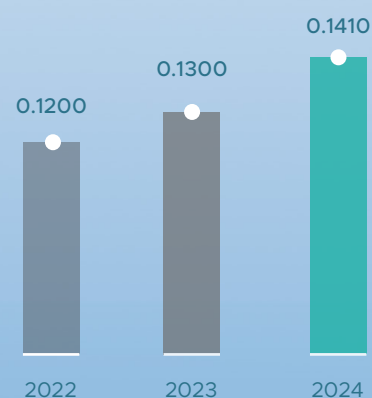
INGRESO NETO DE OPERACIÓN (en miles de USD)



FFO POR CBFI (en USD, incluidas las tarifas de incentivo)



DISTRIBUCIÓN POR CBFI en USD, distribuciones en efectivo y distribuciones en especie)



2023 considera únicamente la distribución guiada realizada en efectivo, la distribución total en efectivo y en especie por CBFI fue de .2229.



Cranbury Park, New Jersey



LIDERAZGO

Héctor Ibarzabal

Director Ejecutivo,
Prologis México



LIDERAZGO

Jorge Girault

Director Financiero,
Prologis México



LIDERAZGO

Federico Cantú

Vicepresidente Sr.,
Jefe de Operaciones
México



Ipsport, New Jersey

Sobre este informe

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

Las declaraciones en este comunicado que no constituyen hechos históricos son declaraciones sobre el futuro.

Estas declaraciones sobre el futuro se basan en expectativas, estimaciones y proyecciones actuales sobre la industria y los mercados en los que FIBRA Prologis opera, así como en las creencias y suposiciones de la Administración. Dichas declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis.

Palabras como “espera”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima”, variaciones de estos términos y expresiones similares tienen por objeto identificar dichas declaraciones prospectivas, que generalmente no tienen carácter histórico. Todas las declaraciones que abordan el rendimiento operativo, los eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo las

declaraciones relacionadas con el crecimiento de la renta y la ocupación, la actividad de adquisiciones, la actividad de desarrollo, la actividad de enajenación, las condiciones generales en las áreas geográficas donde operamos, nuestra deuda y nuestra posición financiera, son declaraciones prospectivas. Estas declaraciones no garantizan el rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones difíciles de predecir.

Si bien creemos que las expectativas rechazadas en cualquier declaración prospectiva se basan en suposiciones razonables, no podemos garantizar que nuestras expectativas se cumplan y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir sustancialmente de lo expresado o previsto en dichas declaraciones prospectivas.

Algunos de los factores que pudieran afectar los resultados incluyen, pero no se limitan a: (i) la situación económica nacional, internacional, regional y local; (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera; (iii) aumento o surgimiento de competencia respecto de nuestras propiedades; (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenaciones y desarrollo de propiedades; (v) el mantenimiento del régimen y la estructura fiscal de un fideicomiso de

inversión en bienes raíces (“FIBRA”); (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones; (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones; (viii) las incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales; y (ix) los factores adicionales discutidos en los informes realizados por FIBRA Prologis con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, 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.

Cláusula de Exclusividad. Los valores mencionados en este documento o en las presentaciones adjuntas, si los hubiera, no han sido registrados bajo la Ley de Valores de 1933 ni bajo las leyes de valores de ningún estado, y no podrán ofrecerse ni venderse en Estados Unidos sin registro o sin una exención aplicable de los requisitos de registro bajo la Ley de Valores y cualquier ley estatal de valores aplicable. Dicho anuncio no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta de compra de los valores mencionados en este documento o en las presentaciones, si corresponde.

31 de diciembre de 2024

COLABORA CON NOSOTROS

Valoramos sus comentarios y damos la bienvenida a cualquier pregunta, comentario o sugerencia sobre este informe y nuestro desempeño. Por favor envíe sus comentarios a:

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2 Piso 22
Bosques de las Lomas
Ciudad de México, 05120, México
+ 52 55 1105 2900

Para más información
contáctenos en:

www.fibraprologis.com/en-US/contact