

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Tercer Trimestre de 2025

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

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 47.2 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 98.0 y 97.9 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 81.7 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 14.8 por ciento.
- La puntuación de MSCI mejoró de BB a BBB, y la evaluación de sustentabilidad corporativa de S&P aumentó de 55 a 60.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 1.0027 (US\$0.0540) comparado con Ps. 6.4415 (US\$0.3424) para el mismo periodo en 2024.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps. 1.0268 (US\$0.0561) para el trimestre comparado con Ps. 0.8343 (US\$0.0437) para el mismo periodo en 2024.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“A pesar de la continua incertidumbre comercial, FIBRA Prologis sigue ofreciendo sólidos resultados financieros y operativos. Nuestro portafolio diversificado y nuestro enfoque en activos logísticos de alta calidad y bien ubicados nos posicionan para aprovechar el crecimiento en los principales mercados de consumo y manufactura de México”, dijo Héctor Ibarzabal, Director General de FIBRA Prologis. “Mantenemos la confianza en la resiliencia de nuestra plataforma y en nuestra capacidad para generar valor a largo plazo para nuestros grupos de interés.”

Portafolio Operativo	3T25	3T24	Notas 3T25
Ocupación al final del periodo	98.0%	98.1%	Seis mercados arriba de 96%.
Ocupación promedio	97.9%	97.8%	Arriba del 97% desde 2T21.
Contratos de Arrendamiento Empezados	4.1 MPC	1.0 MPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.
Retención de Clientes	81.7%	52.7%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	47.2%	56.2%	Liderado por Ciudad de México, Reynosa y Tijuana.
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	14.8%	4.4%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales.
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	15.2%	3.0%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales.

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

POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2025, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis fue de 22.6 por ciento y la liquidez fue de Ps. 19.9 mil millones (US\$1.1 mil millones), que incluían Ps. 18.4 mil millones (US\$1.0 mil millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 1.6 mil millones (US\$85 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ACTUALIZADA PARA 2025

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi)	Anterior		Nuevo		
FX = Ps. \$20.5 por US\$1.00	Bajo	Alto	Bajo	Alto	Notas
Adquisición de edificios	US\$150	US\$250	US\$50	US\$100	
Disposiciones	US\$300	US\$600	US\$0	US\$50	
Capex anual como porcentaje de NOI	13.0%	14.0%	9.0%	12.0%	

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

Del 29 de octubre al 5 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 2025, el portafolio de la compañía comprendía 515 propiedades de inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 348 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.7 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable ("ABR") y 167 edificios con 21.3 millones de pies cuadrados (2.0 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

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

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

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

CONTACTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

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