

## FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2025

CIUDAD DE MÉXICO (28 de julio 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 segundo trimestre de 2025.

### LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 68.0 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 97.7 y 98.2 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 86.0 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 0.1 por ciento.
- Publicamos nuestro reporte anual de Impacto y Sustentabilidad.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 1.8021 (US\$0.0915) comparado con Ps. 0.7770 (US\$0.0470) 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. 1.1634 (US\$0.0585) para el trimestre comparado con Ps. 0.8112 (US\$0.0485) para el mismo periodo en 2024.

### RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“En la primera mitad del año, logramos sólidos resultados financieros y un destacado desempeño operativo. A pesar de los vientos en contra del comercio global y la evolución de la dinámica del mercado, nuestro enfoque estratégico en centros resilientes impulsados por el consumo y una ejecución disciplinada continúa impulsando un crecimiento sostenible y un valor a largo plazo para nuestros grupos de interés”, dijo Héctor Ibarzabal, Director General de FIBRA Prologis.

Portafolio Operativo	2T25	2T24	Notas 2T25
Ocupación al final del periodo	97.7%	98.4%	Cinco mercados arriba de 96%.
Ocupación promedio	98.2%	98.6%	Arriba del 97% desde 2T21.
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.1 MPC	1.3 MPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México y Guadalajara.
Retención de Clientes	86.0%	65.8%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	68.0%	58.1%	Liderado por Monterrey, Ciudad de México y Juarez.
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	0.1%	11.9%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales, parcialmente compensado por FX.
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	5.0%	11.2%	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 junio de 2025, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis fue de 22.8 por ciento y la liquidez fue de Ps. 21.5 mil millones (US\$1.1 mil millones), que incluían Ps. 19.7 mil millones (US\$1.0 mil millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 1.8 mil millones (US\$97 millones) de efectivo disponible no restringido.

## GUÍA ACTUALIZADA PARA 2025

(US\$ en millones, excepto por montos en CBF)	Anterior		Nuevo		Notas
	Bajo	Alto	Bajo	Alto	
FX = Ps. \$20.5 por US\$1.00					
FFO por CBF	US\$0.2000	US\$0.2200	US\$0.2200	US\$0.2400	<i>Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo</i>

## 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:

- Martes 29 de junio de 2025, 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 29 de julio al 5 de agosto 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 junio de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 507 propiedades de inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 345 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.5 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 162 edificios con 21.5 millones de pies cuadrados (1.9 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

## DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar 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)