

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Cuarto Trimestre y Año Completo de 2025

CIUDAD DE MÉXICO (23 de febrero de 2026) – 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 cuarto trimestre y año completo de 2025.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO:

- Incrementamos la tenencia en FIBRA Terrafina al 99.8%.
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 59.1 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 97.0 y 97.8 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 82.6 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 6.4 por ciento.
- Adquisición de propiedades clase A por US\$67 millones.
- Primera emisión de bono internacional por US\$500 millones.
- 21 MW de capacidad solar instalada.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") para el trimestre fueron de Ps. 2.0887 (US\$0.1123) comparado con Ps. 3.8692 (US\$0.1816) para el mismo periodo en 2024. Para el año completo 2025, las utilidades netas por CBFI fueron de Ps. 6.9148 (US\$0.3565) comparado con Ps. 17.1978 (US\$0.9136) 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. 1.0533 (US\$0.0583) para el trimestre comparado con Ps. 0.9740 (US\$0.0488) para el mismo periodo en 2024. Para el año completo 2025, el FFO por CBFI fue de Ps. 4.4854 (US\$0.2339) comparado con Ps. 3.4507 (US\$0.1943) para el mismo periodo en 2024.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

"A pesar de las incertidumbres globales, 2025 fue otro año excepcional para FIBRA Prologis, lo que refleja una sólida ejecución, un crecimiento disciplinado y la resiliencia de nuestra estrategia bien estructurada", dijo Héctor Ibarzabal, Director General de FIBRA Prologis. " Logramos una alta ocupación y un sólido crecimiento de rentas, integramos completamente Terrafina, fortalecimos nuestro balance general y avanzamos en nuestro liderazgo en sostenibilidad. A medida que nos preparamos para una transición de liderazgo, confío plenamente en nuestra estrategia, nuestros fundamentales y nuestra capacidad para seguir generando valor a largo plazo para nuestros accionistas".

Portafolio Operativo	2025	2024	4T25	4T23	Notas 4T25
Ocupación al final del periodo	97.0%	98.3%	97.0%	98.3%	Cinco mercados arriba de 96%.
Ocupación promedio	97.8%	98.1%	96.9%	98.1%	Arriba del 96.5% desde 2T21.
Contratos de Arrendamiento Empezados	11.4 MPC	4.3 MPC	2.2 MPC	1.0 MPC	La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México, Juarez y Guadalajara. .
Retención de Clientes	82.6%	71.6%	71.1%	84.5%	

Cambio en la Renta Neta Efectiva	59.1%	55.4%	64.8%	61.0%	Liderado por Ciudad de México, Monterrey y Reynosa.
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	6.4%	8.4%	9.4%	3.8%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	9.5%	7.1%	13.7%	3.2%	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.

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2025, el nivel de apalancamiento individual de FIBRA Prologis fue de 23.0 por ciento y la liquidez fue de Ps. 18.7 mil millones (US\$1.0 mil millones), que incluían Ps. 18.0 mil millones (US\$1.0 mil millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 749 millones (US\$42 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ESTABLECIDA PARA 2026

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFI) FX = Ps. \$18.5 por US\$1.00	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFI	US\$0.2400	US\$0.2600	Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo
Distribución por CBFI del año completo 2026	US\$0.1700	US\$0.1700	Un incremento del 13.3% vs la guía del 2025
Ocupación al final del año	96.5%	98.5%	
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	9.0%	13.0%	Basado en dólares estadounidenses
Capex anual como porcentaje de NOI	10.0%	12.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$65	US\$70	
Adquisición de edificios	US\$200	US\$500	
Disposiciones	US\$0	US\$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:

- Martes 24 de febrero de 2026, 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 24 de febrero al 3 de marzo 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 31 de diciembre de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 518 propiedades de inversión, sumando 87.4 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 350 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.9 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable ("ABR") y 168 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

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

CONTACTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

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