



Bolsa
Mexicana

ENERO 14, 2026

FIBRAPL

COLOCACIÓN DE NOTAS SENIOR

**FIBRA PROLOGIS
BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, COMO FIDUCIARIO**

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indexity.mx

FIBRA PROLOGIS

COLOCACIÓN DE NOTAS SENIOR



Calificación Fitch Ratings: 'AAA(mex)' Estable

14 de enero de 2026

FIBRAPL ES UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES BAJO LEYES MEXICANAS (FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES O FIBRA) CON SU DOMICILIO EN PASEO DE LOS TAMARINDOS NO. 90, TORRE 2, PISO 22, BOSQUES DE LAS LOMAS, CUAJIMALPA DE MORELOS, CIUDAD DE MÉXICO, C. P. 05120. EL PROPÓSITO PRINCIPAL DE FIBRAPL ES LA GENERACIÓN DE INGRESOS MEDIANTE EL ARRENDAMIENTO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS ADQUIRIDOS O DESARROLLADOS EN MÉXICO A TERCEROS, BAJO CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO A LARGO PLAZO.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

FIBRA Prologis anuncia la emisión y colocación de USD\$500 millones en Notas Senior No Garantizadas a 12 años en los mercados internacionales

Ciudad de México (14 de enero de 2026) — FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14), uno de los principales propietarios y operadores de inmuebles industriales clase A en México, se complace en informar que el día de hoy completó la oferta de notas senior de deuda por un monto de principal de USD\$500,000,000 (quinientos millones de Dólares) con una tasa de interés de 5.625% y con vencimiento en 2038 (las "Notas").

FIBRA Prologis tiene la intención de utilizar los recursos netos de la oferta de las Notas, junto con el efectivo disponible, para: (I) llevar a cabo la recompra por parte de su subsidiaria, Terrafina (BMV: TERRA13), de sus notas con tasa del 4.962% y vencimiento en 2029 actualmente en circulación (las "Notas de Terrafina"), conforme a la oferta de adquisición en efectivo previamente anunciada por Terrafina, que venció el 12 de enero de 2026 y cuya liquidación se prevé para el 15 de enero de 2026 (la "Oferta de Adquisición"); y (II) efectuar la amortización previamente anunciada por Terrafina de cualquier Nota de Terrafina que permanezca en circulación después de la liquidación de la Oferta de Adquisición.

FIBRA Prologis ha presentado una solicitud para listar las Notas en la Bolsa de Valores de Singapur (Singapore Exchange Securities Trading Limited (SGX-ST)).

Las Notas no han sido ni serán registradas bajo la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933, según la misma ha sido modificada a la fecha, la "Ley de Valores de EUA"), o cualquier regulación del mercado de valores de cualquier otra jurisdicción. Las Notas fueron ofrecidas de manera privada en los Estados Unidos únicamente a compradores institucionales calificados, conforme a la Regla 144A de la Ley de Valores de EUA y fuera de los Estados Unidos bajo la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de EUA.

En ago'25 Fitch Ratings ratificó la calificación de Fibra Prologis en 'AAA(mex)' con Perspectiva Estable.

La ratificación de la Calificación

Refleja la posición de mercado de la compañía como uno de los fideicomisos de inversión en bienes raíces (Fibra) más grandes de México, con tasas altas de ocupación, contratos de arrendamiento a mediano plazo y una base de arrendatarios diversificada, combinados con una proporción alta de activos libres de gravamen y flexibilidad financiera amplia.

Posición sólida de Negocio

La calificación de Fibra Prologis refleja su posición fuerte en el sector, siendo uno de los mayores propietarios de inmuebles industriales en México, con una diversificación amplia por sectores, regiones y arrendatarios, y el respaldo de un patrocinador robusto.

Riesgo de desarrollo Limitado

La estrategia de crecimiento de Fibra Prologis se ejecuta principalmente a través de la adquisición de proyectos de desarrollo de su patrocinador, Prologis, Inc., bajo un acuerdo de exclusividad que brinda acceso a activos de alta calidad en mercados consolidados. Las adquisiciones se realizan solo después de que las propiedades estén 100% terminadas y al menos 90% arrendadas.

Factores que podrían bajar la calificación

- Expectativa de Fitch de un apalancamiento neto por arriba de 6x de manera consistente en el largo plazo.
- Razón de pago de dividendos sobre flujo generado por las operaciones (FFO) consistentemente superior a 100%.
- Cobertura de intereses, definida como EBITDA sobre intereses pagados, inferior a 2.5x de manera sostenida.
- Cobertura de activos libres de gravamen a deuda neta quirografaria consistentemente inferior a 3x.

FIBRA PROLOGIS

COLOCACIÓN DE NOTAS SENIOR

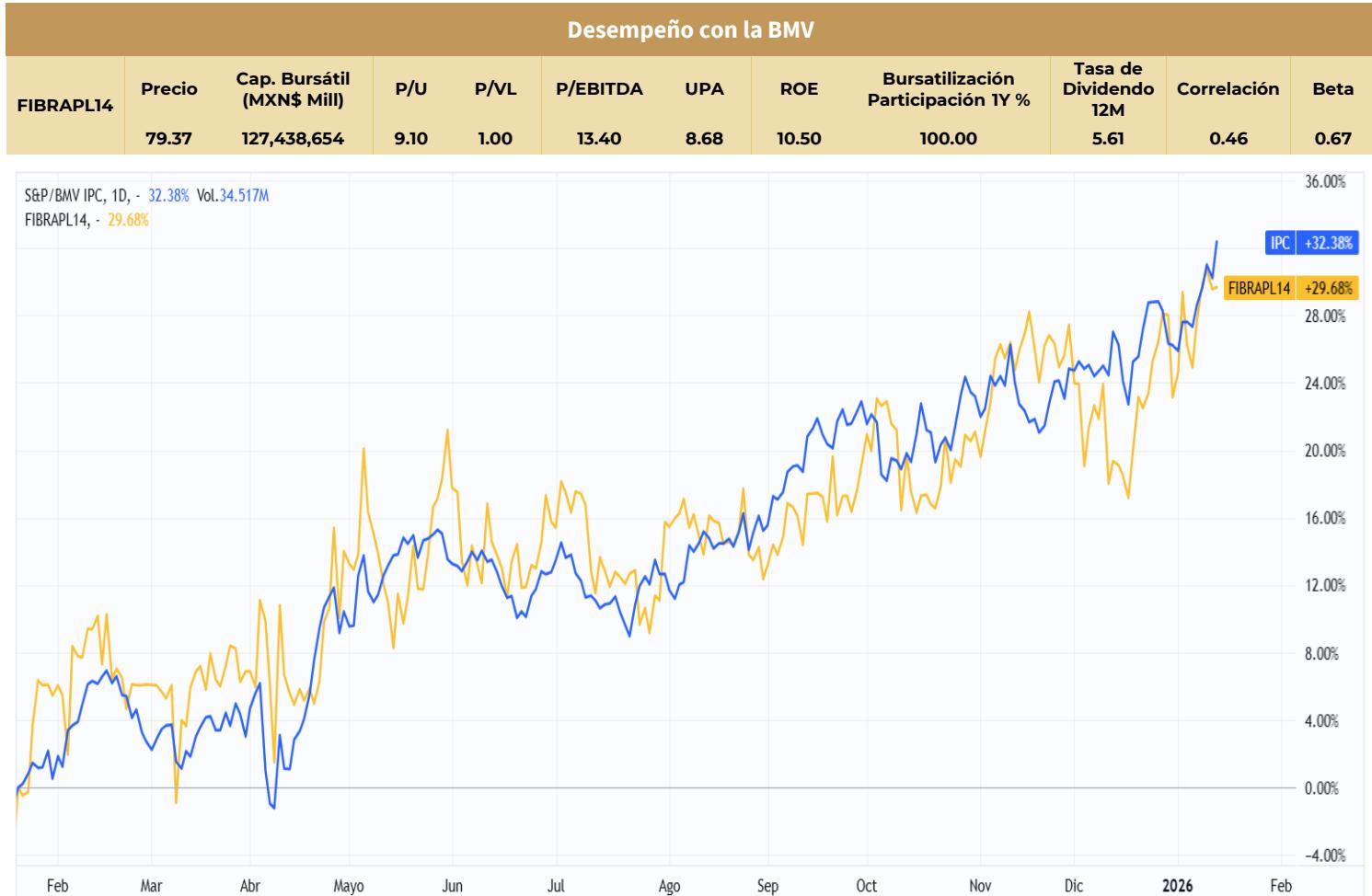
indexity[®]
IDEAS

Bolsa
Mexicana

Calificación Fitch Ratings: 'AAA(mex)' Estable

14 de enero de 2026

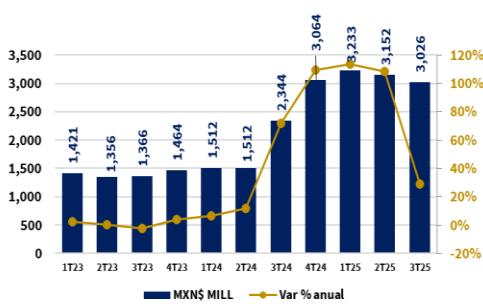
Desempeño con la BMV



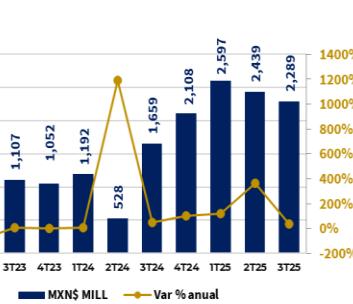
TradingView

Fuente: hubinfosef

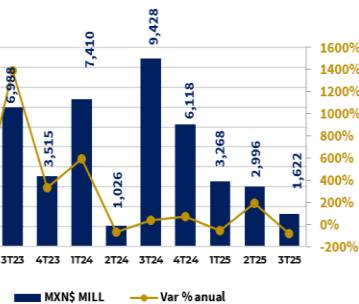
Ingresos Netos



EBITDA



Utilidad Neta



Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la(s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.