

FIBRAPL

Informe Anual Integrado Sustentabilidad 2025 Parte I

Prologis Property México, S.A. de C.V.
Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver como Fiduciario.

Sustentable

10 de Agosto, 2026



FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces bajo leyes mexicanas (fideicomiso de inversión en bienes raíces o fibra). 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.

Informe de Impacto y Sostenibilidad 2025 - 2026

Principales Hitos.

Sostenibilidad y Operación.

• En FIBRA Prologis (FIBRAPL), continúan creyendo que hacer el bien les permite estar bien. La sostenibilidad no es una agenda paralela. Es parte de cómo operan, asignan capital, sirven a sus clientes y crean valor a largo plazo.

• 2025 reforzó esa convicción. En un año marcado por el ruido geopolítico y visibilidad limitada del mercado, FIBRA Prologis cumplió con disciplina, resiliencia y enfoque. Consolidaron el portafolio de Terrafina antes de lo planeado, mantuvieron la eficiencia operativa, fortalecieron el balance general y continúan capturando crecimiento en rentas a través de un portafolio de alta calidad. Hoy, gestionan más de US\$9.3 mil millones en activos, operando en los mercados más relevantes de México.

• Avanzaron en las prioridades de impacto y sostenibilidad de manera práctica y medible. En 2025, completaron un análisis de materialidad enfocado en FIBRA Prologis y continuaron trabajando para llevar el portafolio de Terrafina a los estándares de sostenibilidad de Prologis. Esta información refleja el progreso, prioridades y compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas.

• En el ámbito ambiental, progresaron donde más importa. Continúan apoyando el compromiso de Prologis con las emisiones netas cero. Al cierre de año, el 99% del portafolio operativo 2021 obtuvo una certificación de edificio sustentable, la capacidad solar en techos alcanzó 21.5 MW y la cobertura de iluminación LED alcanzó el 89% del portafolio.

• Estos resultados mejoran la competitividad de los activos, fortaleciendo la relevancia de su portafolio a largo plazo.

• También siguen comprometidos con las comunidades donde operan. A través de iniciativas como PARKlife y su Community Workforce Initiative, invirtieron en programas que mejoran la calidad de vida, apoyan el talento y fortalecen el ecosistema local. En PARKlife Lerma, desarrollaron un espacio comunitario de 57,000 pies cuadrados. A través del Día IMPACTO, los equipos también aportan tiempo, conocimiento y recursos a las comunidades locales.

• Estos resultados mejoran la competitividad de sus activos, fortaleciendo la relevancia del portafolio a largo plazo.

• El apoyo de Prologis, con su participación del 34.6%, capacidades globales, tecnología propietaria, información sobre clientes y acceso a capital, sigue siendo una ventaja significativa. Esto fortalece su ejecución, mejora los estándares de servicio y apoya la integración de las mejores prácticas en todo el negocio.



Objetivos de Impacto y Sostenibilidad 2030



■ Los Objetivos de Impacto y Sostenibilidad 2030 de FIBRA Prologis están alineados con los objetivos globales de Prologis, reflejando las prioridades y oportunidades de su negocio en México. Juntos, apoyan el logro de los compromisos globales de Prologis impulsando un progreso medible a nivel local.

Por delante de lo que viene.

■ Llevan la logística más lejos, impulsando una cadena de suministro global más fuerte, inteligente y resiliente. El concepto 3C (Centricidad en el Cliente, Cambio a través de la Innovación y Excelencia Operativa y Cultura y Talento) muestran cómo fortalecen las relaciones con los clientes, mejoran su plataforma e invierten en las personas e ideas que impulsan el desempeño.



Pasos Clave hacia la Carbono Neutralidad



Objetivo

Priorizar ubicaciones de alta demanda cerca de grandes áreas metropolitanas para permitir una entrega más rápida y reducir las emisiones relacionadas con el transporte. Incorporar materiales de menor emisión de carbono y diseñar desde el principio la eficiencia operativa.

Diseño para el desempeño.

- Todas las actividades de desarrollo y construcción son gestionadas directamente por Prologis Property México (PPM), lo que permite la integración de estándares de sostenibilidad consistentes en todo el proceso de desarrollo.
- Como parte de este enfoque, todos los nuevos desarrollos se diseñan y construyen para lograr la certificación LEED o estándares equivalentes de construcción verde. Estos estándares de diseño definen cómo funcionan los edificios.
- En línea con la estrategia de emisiones netas cero de su patrocinador, se desarrollan nuevos centros de distribución para estar listos para la energía solar en techos, usar concreto bajo en carbono e incluir medidores inteligentes, equipos avanzados, iluminación LED y sistemas HVAC de alta eficiencia. El análisis de carbono se integra desde el principio mediante evaluaciones del ciclo de vida, estimando las emisiones incorporadas y operativas en la etapa de diseño.
- Se considera un precio interno del carbono, presentando resultados al Comité de Inversiones de PPM junto con métricas financieras. Esta evaluación inicial permite a los equipos optimizar materiales y especificaciones antes de la construcción.
- También buscan certificaciones de sostenibilidad que son relevantes para los clientes.

- Actualmente, el 99% del portafolio operativo 2021 está certificado como sostenible, incluyendo espacios rentados por sus mayores clientes, con certificaciones como LEED y BOMA.



Objetivo

Fortalecer la resiliencia a largo plazo del portafolio y el valor de los activos. Abordar tanto los riesgos de transición, incluyendo la regulación, los costos de energía y las expectativas cambiantes de los clientes, como los riesgos físicos derivados del cambio climático y los riesgos naturales.



Riesgo Climático y Oportunidad de Transición.

- Adoptaron un enfoque proactivo, a nivel de activos. Para gestionar el riesgo de transición, utilizan una herramienta de emisiones netas cero para evaluar las vías de descarbonización y alinear la planificación de capital con los plazos regulatorios, las necesidades de los clientes y las características de los activos. Paralelamente, realizaron análisis de escenarios hasta 2050, utilizando escenarios alineados con el IPCC para evaluar la exposición a riesgos como tormentas, inundaciones y calor extremo.
- Estos conocimientos informan directamente sus estrategias de mitigación y resiliencia y apoyan la toma de decisiones del Comité de Inversiones y la alta dirección. Para nuevos desarrollos, incorporaron características de menores emisiones desde temprano en el proceso de diseño, priorizando soluciones que generen rendimientos sólidos, cumplan con los requisitos regulatorios o creen nuevas oportunidades de valor.
- Evaluaron los riesgos y oportunidades relacionados con el clima en horizontes a corto plazo (hasta 2030), mediano (2030–2040) y largo plazo (2040+), alineados con los ciclos estratégicos y de planificación de capital. Los riesgos se evalúan anualmente, y estas evaluaciones pueden cambiar con el tiempo a medida que los modelos de análisis de escenarios y las suposiciones continúan evolucionando; a medida que cambian su modelo de negocio, portafolio y operaciones; y a medida que avancen factores externos como los desarrollos regulatorios, tecnológicos y de mercado.

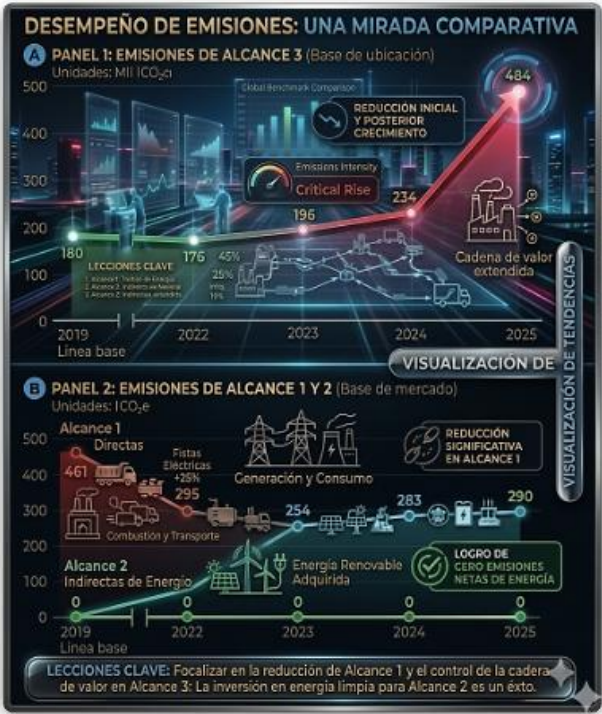


Objetivo

Avanzar en la estrategia de descarbonización enfocándose en las áreas donde pueden generar el mayor impacto en las operaciones, portafolio y cadena de valor. Reducir las emisiones de Alcance 1 y 2. Realizar la transición de sus oficinas a sistemas eléctricos y electrificar la flota de vehículos.

Plan de Acción.
Reducción de Emisiones.

- Prologis, Inc. ha establecido la meta de reducir las emisiones de Alcance 3 27.5% para 2030 y 90% para 2040. FIBRA Prologis apoya esta ambición a través de las siguientes medidas a lo largo del portafolio y cadena de suministro:
- Invertir en medición y automatización para mejorar la cobertura de datos y reducir la dependencia de estimaciones. Esto les ayuda a identificar las mejores oportunidades para la descarbonización de activos.
- Continuar priorizando la eficiencia energética en las propiedades, incluyendo la instalación de iluminación LED, que ahora está presente en casi el 89% de sus edificios, el reemplazo de sistemas HVAC obsoletos por alternativas más eficientes y el uso de equipos de eficiencia energética en sus instalaciones.
- Buscar la electrificación, incorporando la preparación solar para techos, equipos de conmutación y otra infraestructura de construcción necesaria para soportar mayores cargas eléctricas.
- Ofrecer soluciones de energía renovable. Están expandiendo la capacidad solar en toda la cartera operativa, con 21.5 MW instalados a la fecha.
- Identificar emisiones temprano: Utilizar los análisis del ciclo de vida (LCAs) y precios internos de carbono para cuantificar el carbono incorporado y guiar las decisiones de diseño.
- Aplicar estándares y disciplina de costos: Usar estándares de diseño repetibles y desgloses de costos para reducir el carbono incorporado sin aumentar los costos.
- Escalar materiales bajos en carbono: Construir con opciones de menor carbono como concreto de bajo carbono y diseño optimizado de acero.



Objetivo

Ser el proveedor de bienes raíces logísticos preferido en las comunidades donde operan. Enfocarse en promover oportunidades económicas y educativas, atender las necesidades de las comunidades, fomentar la sostenibilidad ambiental y mejorar la calidad de vida. Convertir los temas prioritarios en una agenda operativa con foco, con responsabilidad y con seguimiento.



Comunidades Resilientes.

- Las oportunidades económicas comienzan con el acceso a la educación y al desarrollo de habilidades. Con más de 187,000 personas trabajando diariamente en las instalaciones de Prologis globalmente, conocen de primera mano la magnitud de las oportunidades laborales que genera su plataforma.
- Colaboran con organizaciones comunitarias para ofrecer programas de capacitación, certificación y educación que preparan a las personas para desarrollar una carrera en los sectores de logística y actividades relacionadas. Estos esfuerzos ayudan a los participantes a adquirir habilidades relevantes, conocer las distintas trayectorias profesionales y responder a las necesidades del talento.

Community Workforce Initiative.

- El programa insignia de su patrocinador, la Prologis Community Workforce Initiative, combina el aprendizaje en línea a través de la Prologis Learning Academy con capacitación práctica impartida por aliados locales. Está diseñado para fomentar carreras de largo plazo en los sectores de logística, energía, cadena de suministro y transporte, además de ampliar las oportunidades en las comunidades donde operan.
- En colaboración con la Fundación Forge, la Community Workforce Initiative ayuda a jóvenes en México a desarrollar habilidades socioemocionales y de empleabilidad que mejoran su acceso a oportunidades de empleo formal.



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.