



FEBRERO 24, 2026

FIBRAPL14

REPORTE TRIMESTRAL 4T25

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

TRIMESTRAL

Visítanos en: www.indexity.mx

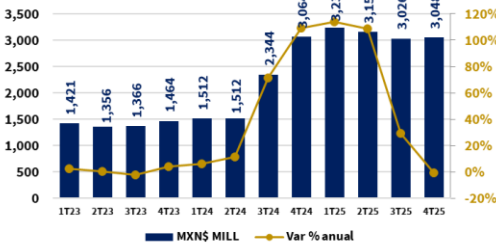
*Invitamos a dar lectura del Disclaimer contenido en la presente ficha.

Calificación Fitch Ratings: 'AAA(mex)'; Perspectiva Estable.

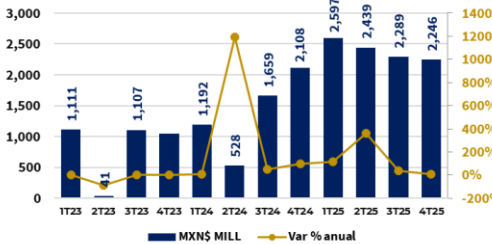
24 de febrero de 2026

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.

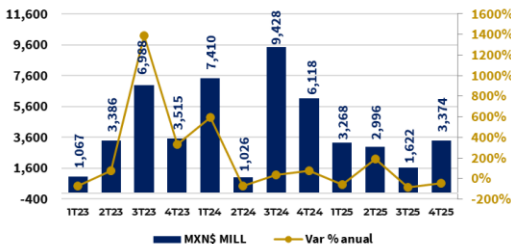
Ingresos Netos



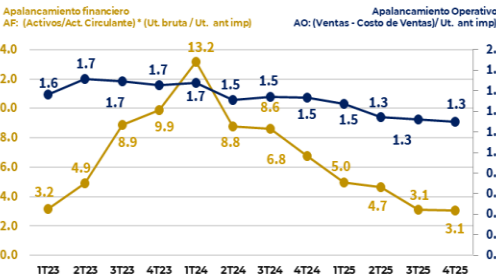
EBITDA



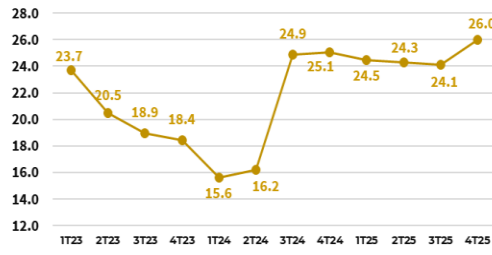
Utilidad Neta



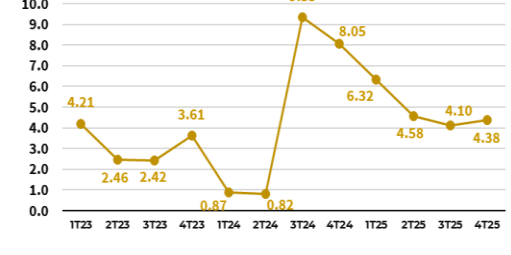
Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Deuda Neta / EBITDA (%)



Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

Fórmula: $Z\ score = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$

Donde:

Constante exclusiva para países emergentes: 3.25

T1: Capital de Trabajo: ((Activo Corriente - Pasivo Corriente) / Activos Totales)

T2: Utilidad Retenida: (Utilidades no distribuidas 12M / Activos Totales)

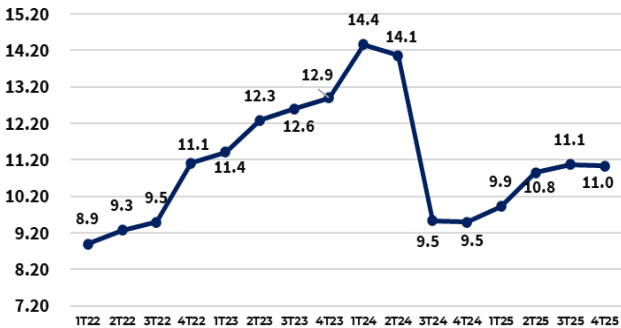
T3: EBITDA: (EBITDA anual/ Activos Totales)

T4: Capital / Deuda: (Pasivo Total / (Capital Contable* Valor en Libros por Acción)

Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: (Ventas Netas 12M/ Activos Totales), variable incluida en modelos de Altman anteriores.

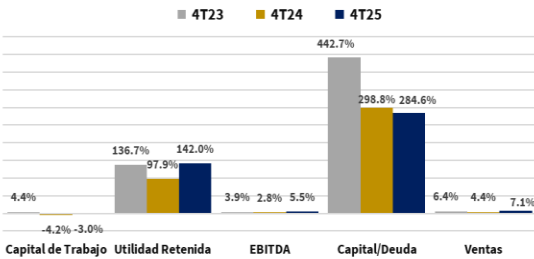
Lectura General: $Z > 2.6$ Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. $Z < 1.1$ Zona de Revisión.

Altman EM

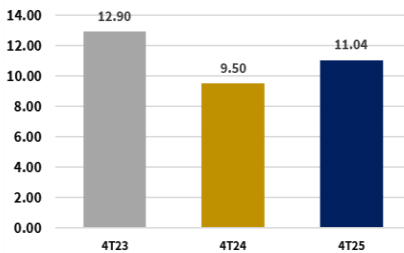


MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

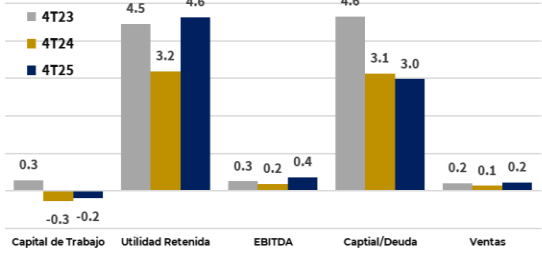
Desglose Altman EM



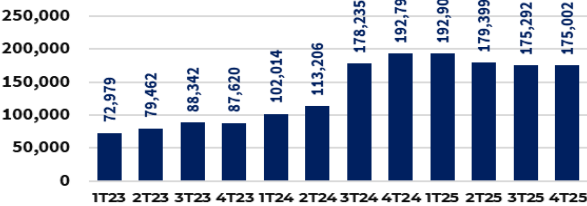
Altman EM



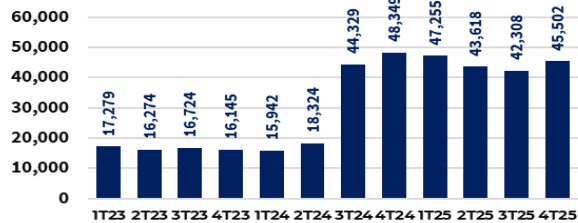
Ponderado Altman EM



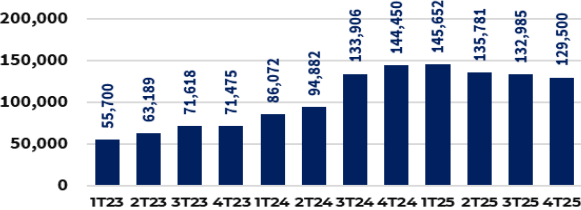
Activo Total (MXN\$ Millones)



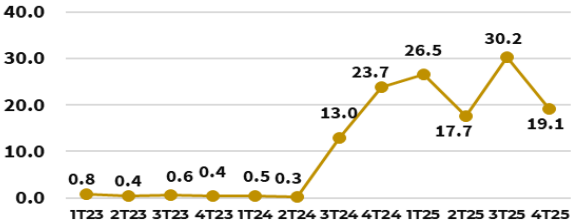
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



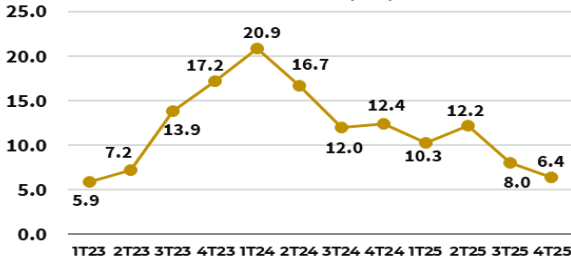
Capital Contable (MXN\$ Millones)



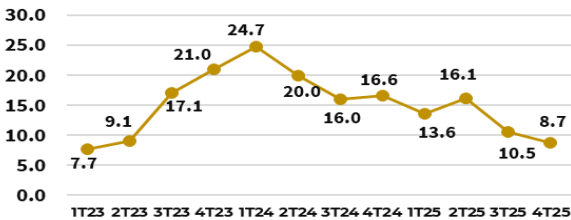
Deuda CP / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Resumen Financiero al 4T25
(Millones de Pesos)

Ingresos Netos.
MXN\$3,048 Millones.

En el 4T25 la empresa registró ingresos por MXN\$3,048 millones un 0.5% mas bajo que los MXN\$3,064 millones de mismo periodo del año anterior. Al cierre del trimestre, sus ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 77.3 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 22.7 por ciento.

Utilidad Neta.
MXN\$3,374 Millones.

En el cuarto trimestre del 2025 la compañía reporto una utilidad de MXN\$3,374 millones. Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") para el trimestre fueron de MXN\$2.0887 (USD\$0.1123) comparado con MXN\$3.8692 (USD\$0.1816) para el mismo periodo en 2024. Para el año completo 2025, las utilidades netas por CBFI fueron de MXN\$6.9148 (USD\$0.3565) comparado con MXN\$17.1978 (USD\$0.9136) para el mismo periodo en 2024.

Actividad de Arrendamiento
11.4 Millones de pies²

La actividad de arrendamiento totalizó 11.4 millones de pies cuadrados en 2025, con un plazo promedio de 65.6 meses. Las renovaciones representaron el 85% del volumen total de arrendamiento. La ocupación alcanzó el 97%, y la renta neta efectiva en renovaciones aumento 59% en el año. El NOI en efectivo sobre las mismas propiedades creció 6.4%, impulsado por el incremento de rentas en renovaciones y los aumentos contractuales anuales.

Adquisiciones Estratégicas
USD\$67.0 Millones

Durante el año, invirtieron USD\$67 millones en adquisiciones estratégicas provenientes de Prologis, Inc., y en el cuarto trimestre incrementaron su participación en Terrafina a 99.8%. Asimismo, realizaron su primera emisión internacional de bonos por USD\$500 millones a una tasa de 5.5% para refinanciar deuda de corto plazo. Esta operación mejora su perfil de vencimientos y les brinda mayor flexibilidad financiera para aprovechar oportunidades futuras.

Compromiso de
Sustentabilidad

Hoy, el 99% de sus edificios cuenta con certificación verde y la iluminación LED ha sido instalada en el 88% del portafolio, lo que los acerca significativamente a su meta de alcanzar el 100% en ambas áreas. Asimismo, están finalizando los pasos restantes para completar la cobertura e incorporando el portafolio de Terrafina a su hoja de ruta de sustentabilidad y a sus metas futuras.

Deuda
MXN\$44.0 MM

Al 31 de diciembre de 2025, contaba con MXN\$44.0 mil millones (USD\$2.4 mil millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 5.1 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.8 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.9 años.

Apalancamiento
23.0%

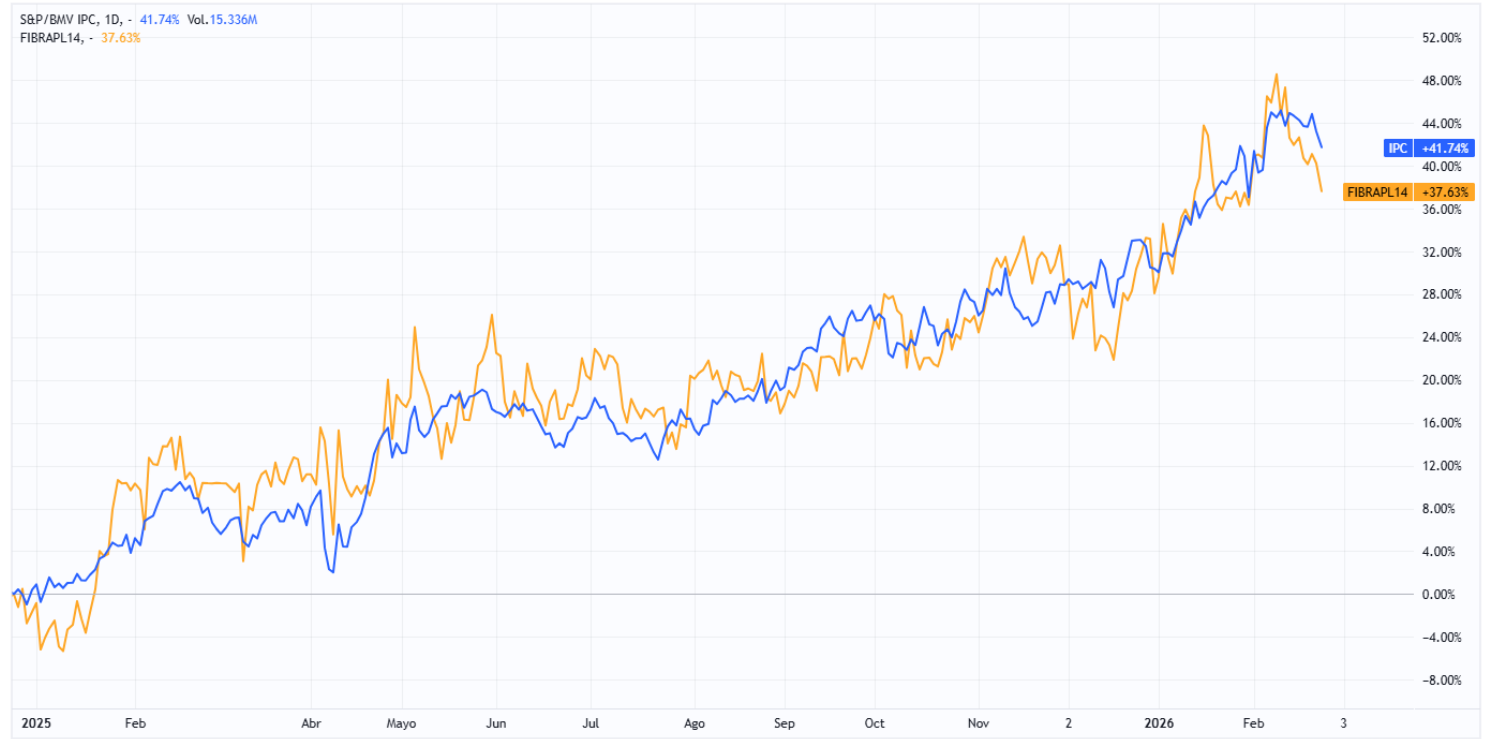
Al 31 de diciembre de 2025, el nivel de apalancamiento individual de FIBRA Prologis fue de 23.0 por ciento y la liquidez fue de MXN\$18.7 mil millones (USD\$1.0 mil millones), que incluían MXN\$18.0 mil millones (USD\$1.0 mil millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y MXN\$749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

Ubicaciones
Estratégicas

Aproximadamente 62.3% de su renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 37.7 % restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Estos mercados son altamente industrializados y orientados al consumo. Estos se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y hubs ferroviarios y su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Los Mercados Regionales incluyen a Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

Desempeño con la BMV

FIBRAPL14	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	82.59	132,608,775	11.90	1.00	13.90	6.92	8.70	100.00	6.85	0.46	0.68

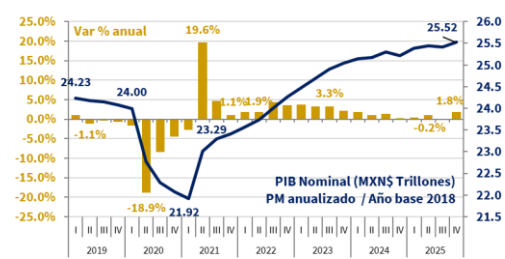


TradingView

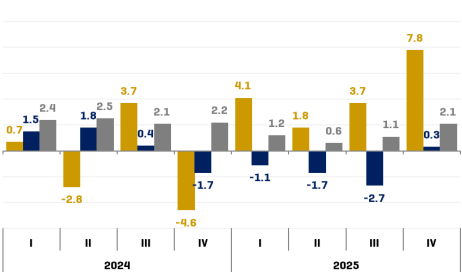
Fuente: hubinfofel

INDICADORES ECONÓMICOS SELECCIONADOS

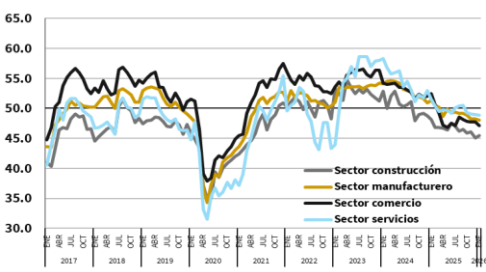
México – PIB Nominal (MXN\$ Trillones)



México – PIB Sectorial (anual)



México - Confianza Empresarial (pts)



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.