

FIBRAPL

Reporte Trimestral 3T26

FIBRA Prologis

Trimestral

22 de Octubre, 2026

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

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces dedicado a la inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2026 su portafolio sumaba **515 propiedades** y **87.3 millones de pies cuadrados** (8.1 millones de m^2), con 352 edificios logísticos y de manufactura en 6 mercados industriales principales. Prologis, Inc. poseía el **34.6%** del fideicomiso al cierre de 2025.

FIBRA Industrial · Inmuebles Logísticos y de Manufactura Clase A | BMV: FIBRAPL 14 | HR AAA (LP) · HR+1 (CP) · HR BBB+ (G)

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS TOTALES
MXN$3,187.9
▲ +7.5% vs 3T25
+3.1% vs 2T26

EBITDA
MXN$2,284.3
▲ +0.9% vs 3T25
vs MXN$319.7 en 2T26

UTILIDAD NETA
MXN$3,340.4
▲ +114.0% vs 3T25
vs -MXN$831.8 en 2T26

FFO POR CBFI
US$0.0574
▲ +2.3% vs 3T25
-6.4% vs 2T26

OCUPACIÓN AL CIERRE
96.5%
▼ -1.5 pp vs 3T25
+0.7 pp vs 2T26

CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA
36.2%
▼ -11.0 pp vs 3T25
-4.6 pp vs 2T26

FLUJO DE OPERACIÓN
MXN$2,671.6
▲ +36.7% vs 3T25
+16.1% vs 2T26

DEUDA NETA
MXN$42,772.0
▲ +10.8% vs 3T25
+2.6% vs 2T26

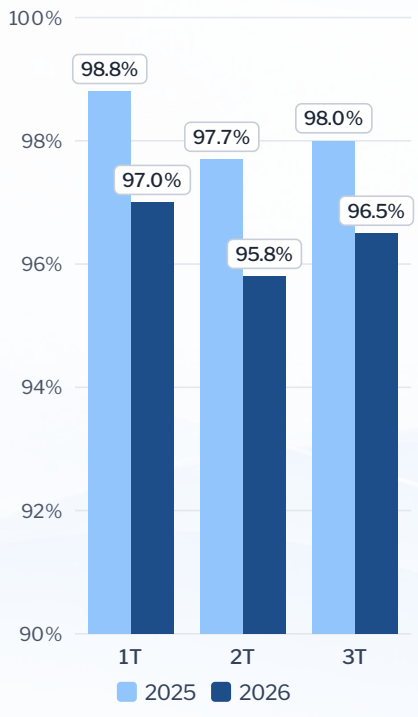
DISTRIBUCIÓN DECLARADA
MXN$1,295.5
Ps. 0.7766 por CBFI · pago 4-nov-2026

APALANCAMIENTO (EMISORA)
24.2%
▼ -0.5 pp vs 2T26
Liquidez US$1.2 mil millones

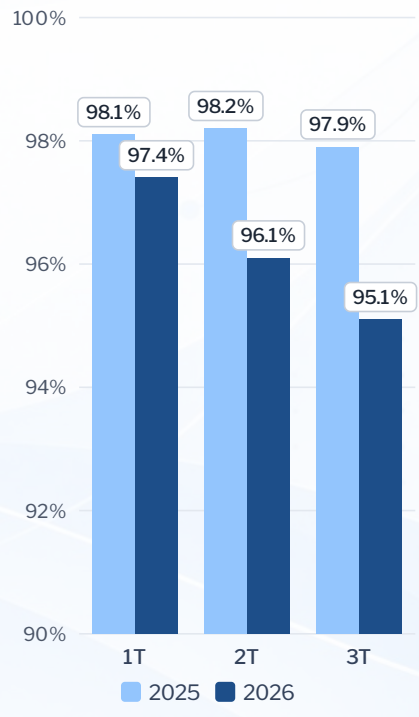
CALIFICACIÓN HR RATINGS
HR AAA
Perspectiva Estable · ratificada 9-sep-2026

Ocupación del Portafolio Operativo

Ocupación al Cierre del Periodo
% · 2025 vs 2026 por trimestre

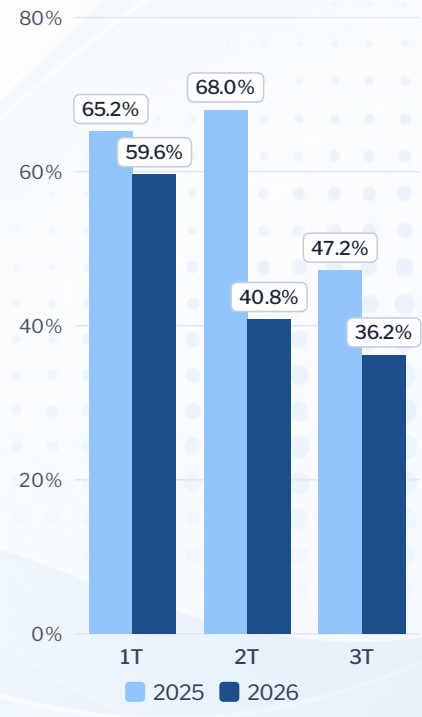


Ocupación Promedio
% · 2025 vs 2026 por trimestre



Actividad de Arrendamiento

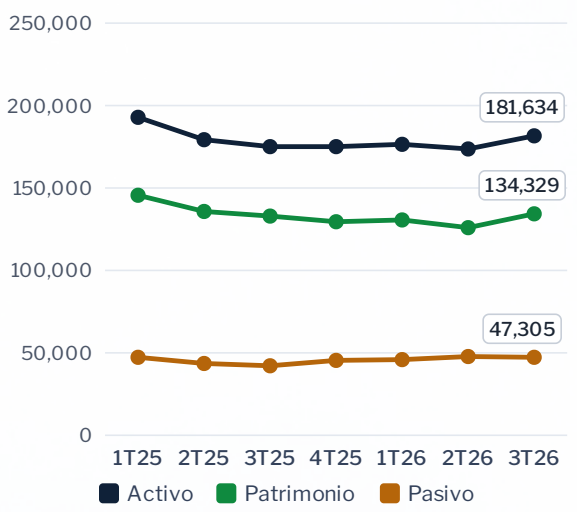
Cambio en la Renta Neta Efectiva
% en renovaciones · 2025 vs 2026



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

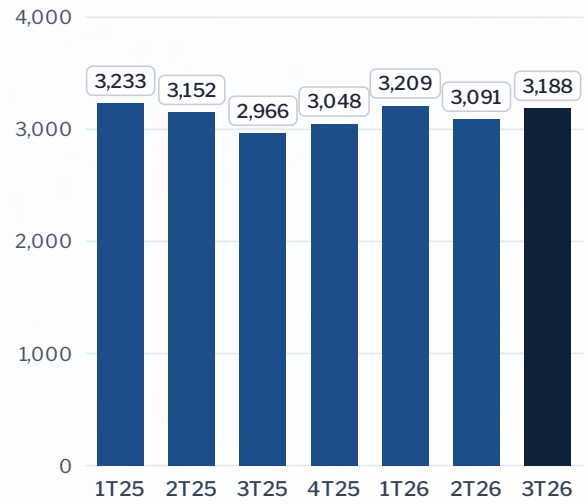
Activo, Pasivo y Patrimonio

MXN$ millones · 1T25 a 3T26



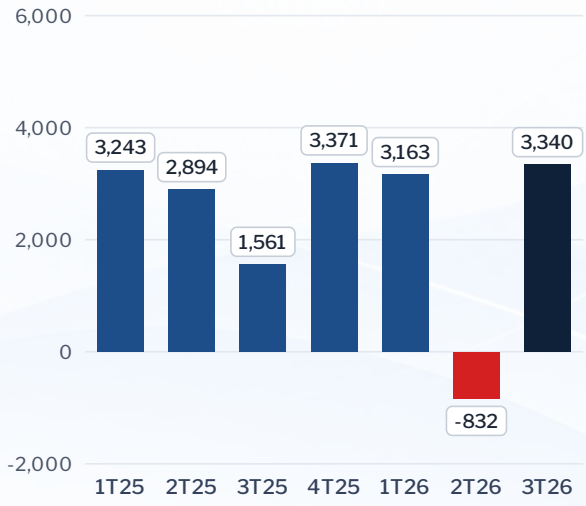
Ingresos Totales

MXN$ millones · 1T25 a 3T26



Utilidad Neta

MXN$ millones · 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos Totales · MXN$3,187.9 (+7.5% anual). La renta fija creció 5.8% y la renta variable 39.2%; la renta neta efectiva en renovaciones subió 36.2%.

EBITDA · MXN$2,284.3 (+0.9% anual). Margen de 71.7%. Frente a 2T26 sube 614.5%: aquel trimestre registró una comisión por incentivo de **MXN$2,018.1** que no se repitió.

Deuda Bruta · MXN$45,796.4 (+12.3% anual). La deuda de corto plazo bajó a 8.1% del total (30.2% en 3T25); el apalancamiento reportado fue de 24.2%.

NOI · MXN$2,626.1 (+1.2% anual). El margen NOI bajó a 82.4% desde 87.5% en 3T25, porque los gastos de operación crecieron 51.2%, más rápido que los ingresos.

Utilidad Neta · MXN$3,340.4 (+114.0% anual). La explica la ganancia de **MXN$1,611.7** en el valor razonable de las propiedades, contra una pérdida de **MXN$105.6** en 3T25.

Flujo de Operación · MXN$2,671.6 (+36.7% anual). El flujo de caja libre fue de **MXN$2,330.0** (+34.4%); se pagaron distribuciones por **MXN$1,338.6**.

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Deuda y Apalancamiento

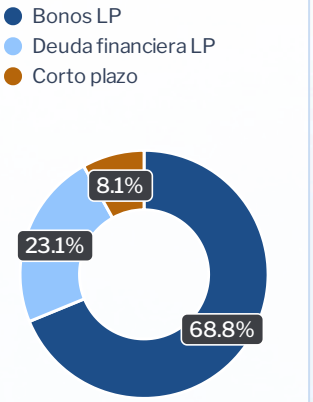
DEUDA BRUTA
MXN$45,796.4
▲ +12.3% vs 3T25
+3.5% vs 2T26

DEUDA CP / DEUDA TOTAL
8.1%
▼ -22.1 pp vs 3T25
+0.1 pp vs 2T26

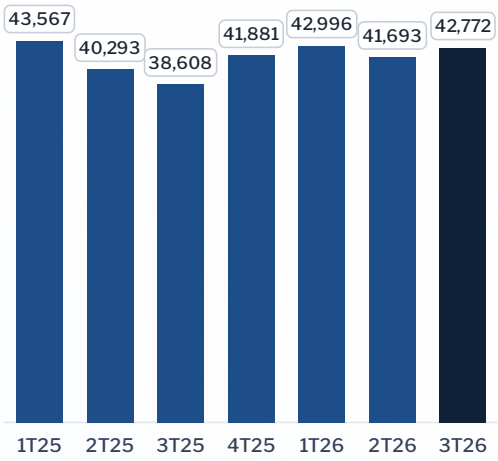
DEUDA BRUTA / ACTIVO TOTAL
25.2%
▲ +1.9 pp vs 3T25
-0.3 pp vs 2T26

LIQUIDEZ CORRIENTE
0.9x
▲ +0.6x vs 3T25
0.6x en 2T26

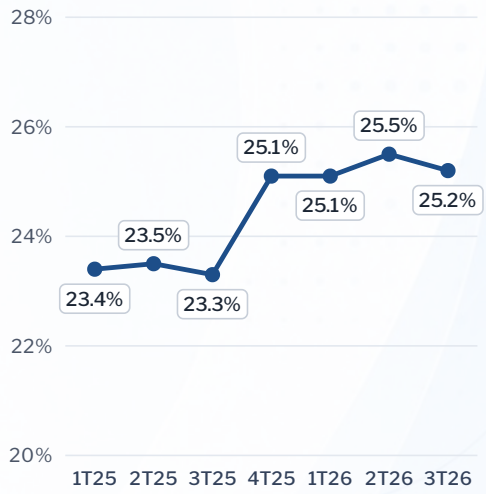
Composición de la Deuda Bruta
% de MXN$45,796.4 millones · 3T26



Deuda Neta
MXN$ millones · 1T25 a 3T26



Deuda Bruta / Activo Total
% · 1T25 a 3T26



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

PRECIO AL CIERRE 3T26
MXN$73.94
▲ +6.0% vs 3T25
-1.5% vs 2T26

PRECIO AL 21-OCT-2026
MXN$83.65
Capitalización MXN$139,545.3

VALOR EN LIBROS POR CBFI
MXN$80.50
▲ +0.4% vs 3T25
+6.7% vs 2T26

RENDIMIENTO POR DISTRIBUCIÓN
6.83%
Últimos 12 meses · al 21-oct-2026

P/U (12 MESES)
15.3x
13.5x al cierre de 3T26

P/VL
1.04x
0.92x al cierre de 3T26

P/EBITDA (12 MESES)
19.1x
16.9x al cierre de 3T26

PRESENCIA BURSÁTIL
100%
Beta 0.75 (60 meses)



Fuente: Hubinfosel

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.