



**17 DE DICIEMBRE, 2025**

**FIBRAPL 14**

**VENTA DE 440,000 PIES CUADRADOS**

**FIBRA PROLOGIS**

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE 1721 BANCO ACTINVER, S. A.**

**EVENTO RELEVANTE**

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

# FIBRA PROLOGIS

## VENTA DE 440,000 PIES CUADRADOS



Calificación de Fitch Ratings: AAA(mex) / Estable

17 de diciembre de 2025

**FIBRA PROLOGIS ES UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES LÍDER EN MÉXICO FORMADO PARA ADQUIRIR, POSEER Y ADMINISTRAR BIENES RAÍCES INDUSTRIALES DE CLASE A EN MÉXICO.**

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

**FIBRA Prologis Anuncia la Venta de 440,000 Pies Cuadrados**

CIUDAD DE MÉXICO (16 de diciembre de 2025) – FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) uno de los fideicomisos de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles logísticos clase A en México, anunció la venta de 440,000 pies cuadrados en Ciudad Juárez a un cliente existente por US\$19.8 millones. Estas propiedades formaban parte del portafolio de Terrafina y estaban sujetas a obligaciones contractuales de compra bajo el contrato de arrendamiento. “Nos complace avanzar en nuestro programa de disposiciones con esta venta y continuaremos con nuestro enfoque disciplinado para la optimización del portafolio. Esperamos seguir construyendo sobre este momento,” señaló Héctor Ibarzabal, Director General de FIBRA Prologis.

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

**Calificación de Fitch Ratings**  
**AAA(mex) / Estable**

Las calificaciones reflejan 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 del Negocio**  
**Sólida**

Las calificaciones de Fibra Prologis reflejan 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. Al 2T25, Fibra Prologis reportó un área bruta rentable (ABR) consolidada de 87 millones de pies cuadrados (mpc), lo que representa una participación de mercado estimada cercana a 11%.

### Fibra Prologis – Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2025, el portafolio de la compañía comprendía 515 Propiedades de Inversión, sumando 87.0 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados). Esto incluye 348 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en 6 mercados principales industriales en México, que comprenden 65.7 millones de pies cuadrados (6.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”) y 167 edificios con 21.3 millones de pies cuadrados (2.0 millones de metros cuadrados) de activos no estratégicos en otros mercados.

#### PRESENCIA EN MERCADOS<sup>(A)</sup>

**98.0%** Ocupación

**TOTAL DE MERCADOS PRINCIPALES**

ABR  
**65.7 MPC**

**MERCADOS DE MANUFACTURA**  
Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez

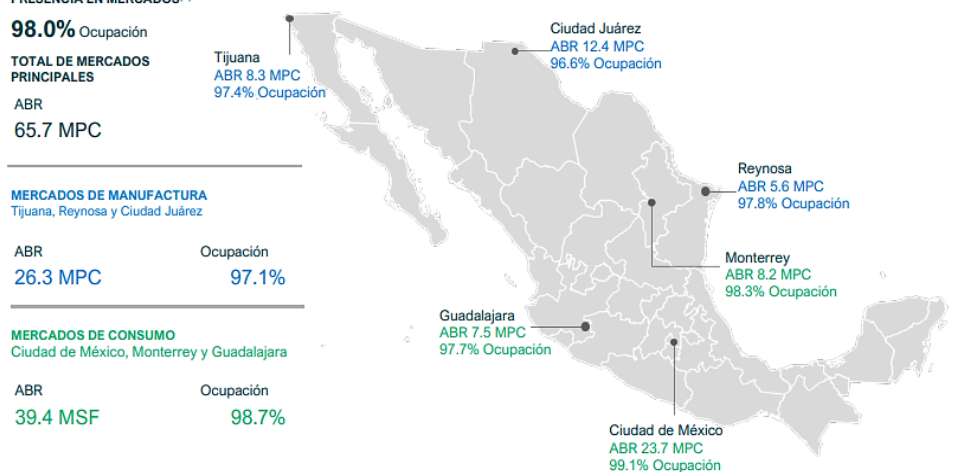
ABR  
**26.3 MPC**

Ocupación  
**97.1%**

**MERCADOS DE CONSUMO**  
Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

ABR  
**39.4 MSF**

Ocupación  
**98.7%**



Fuente: Reporte Trimestral 3T25

**Estructura Financiera**  
**Adecuada**

Al 30 de junio de 2025, Fibra Prologis reportó un apalancamiento neto consolidado de 4.6 veces (x), una razón de deuda neta a activos (LTV; loan-to-value) de 23.3% y una razón de cobertura de activos libres de gravamen a deuda neta quirografaria de 4.4x. La Fibra comenzó a consolidar a Fibra Terrafina a partir del 6 de agosto de 2024.

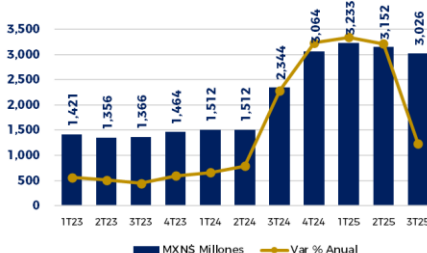
**Mercado**  
**Incertidumbre**

Fitch observa fundamentos sólidos en el mercado inmobiliario industrial, pero prevé una desaceleración en la demanda en 2025 debido a incertidumbres geopolíticas, así como riesgos relacionados con la infraestructura de y la disponibilidad de terrenos. De los ingresos industriales de Fibra Prologis, 47% provienen del segmento de manufactura, con 14% de las RNE de la cartera vinculadas al sector automotriz, el cual podría enfrentar mayor incertidumbre por los aranceles anunciados en Estados Unidos. La Fibra mitiga parcialmente estos riesgos a través de contratos de vencimiento forzoso, adquisición de propiedades estabilizadas y exposición diversificada a clientes de logística y comercio electrónico.

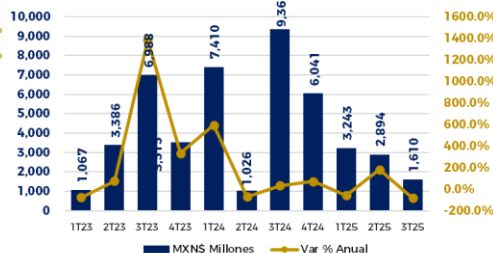
**Factores que pudieran bajar la calificación**  
**Ocupación**

- 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 (FGO) 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.

### Ingresos Netos



### Utilidad Neta

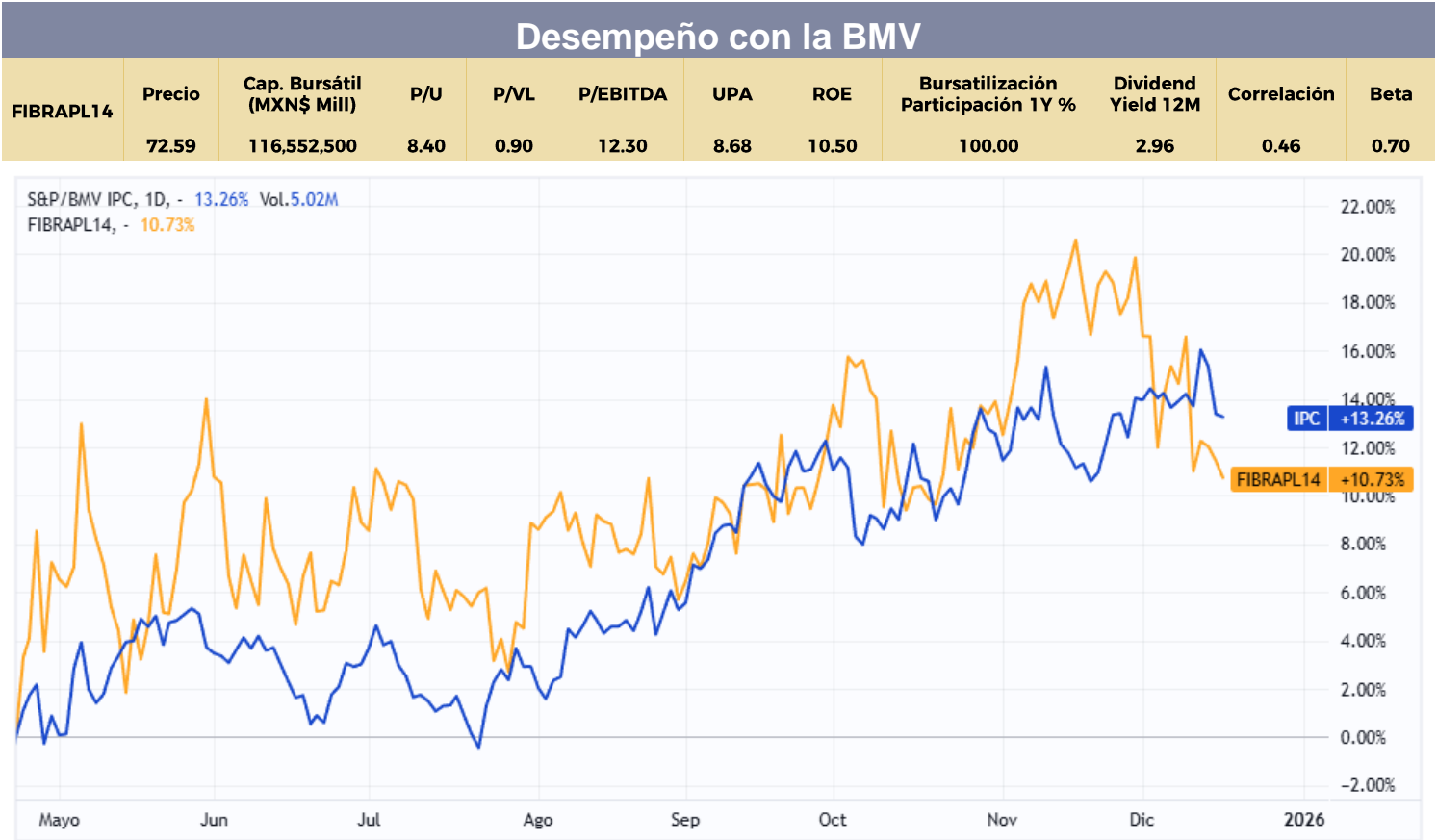


# FIBRA PROLOGIS

## VENTA DE 440,000 PIES CUADRADOS

Calificación de Fitch Ratings: AAA(mex) / Estable

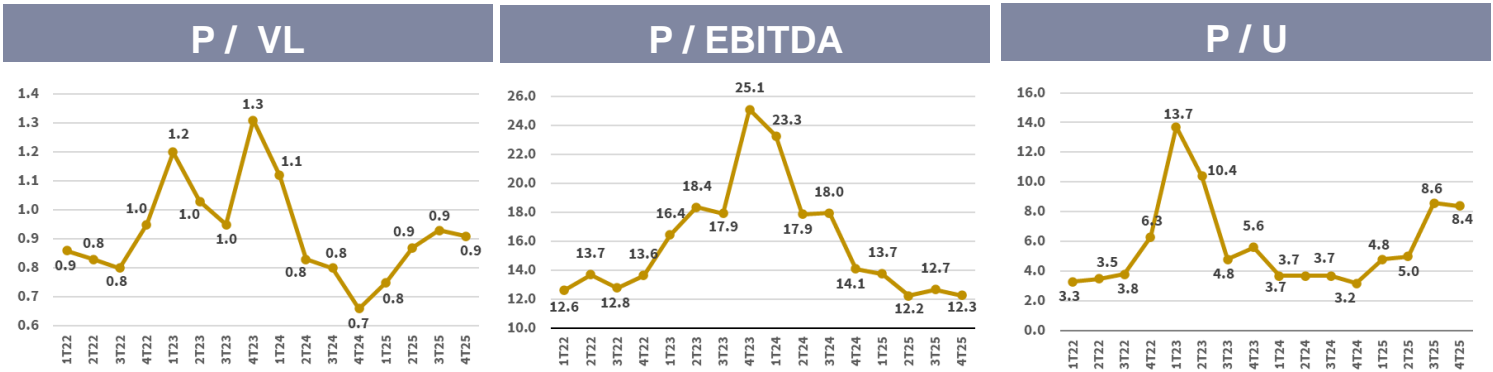
17 de diciembre de 2025



TradingView

Fuente: hubinfofel

### INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE



Visítanos en: [www.indexity.mx](http://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.