

# FIBRAPL

# FIBRA PROLOGIS

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS  
SECTOR FIBRAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	
<b>Activo Total</b>	<b>75,024</b>	<b>72,979</b>	<b>102,014</b>	<b>192,907</b>	<b>89.1%</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,051</b>	<b>2,730</b>	<b>13,220</b>	<b>3,489</b>	<b>-73.6%</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>376</b>	<b>1,767</b>	<b>12,411</b>	<b>1,663</b>	<b>-86.6%</b>
Cientes	113	88	126	578	357.5%
Otras Cuentas por cobrar	556	366	682	1,222	79.2%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	5	509	1	27	
<b>Largo Plazo</b>	<b>73,973</b>	<b>70,249</b>	<b>88,794</b>	<b>189,418</b>	<b>113.3%</b>
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Activos Intangibles (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos No Circulantes	73,973	70,249	88,794	189,418	113.3%
<b>Pasivo Total</b>	<b>23,208</b>	<b>17,279</b>	<b>15,942</b>	<b>47,255</b>	<b>196.4%</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>296</b>	<b>276</b>	<b>268</b>	<b>13,043</b>	<b>4762.7%</b>
Proveedores	65	46	168	871	420.1%
Créditos Bancarios	-	129	71	11,996	16847.4%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Impuestos por Pagar	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Circulantes	231	101	30	176	487.8%
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>22,912</b>	<b>17,002</b>	<b>15,674</b>	<b>34,213</b>	<b>118.3%</b>
Créditos Bancarios	7,708	3,143	2,855	7,836	174.5%
Créditos Bursátiles	14,798	13,479	12,425	25,398	104.4%
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos No Circulantes	406	380	394	978	148.3%
<b>Deuda Total</b>	<b>22,506</b>	<b>16,752</b>	<b>15,351</b>	<b>45,230</b>	<b>194.6%</b>
Deuda Neta	22,129	14,985	2,939	43,567	1382.2%
<b>Capital Contable Consolidado</b>	<b>51,816</b>	<b>55,700</b>	<b>86,072</b>	<b>145,652</b>	<b>69.2%</b>
Capital Contable Minoritario	-	-	-	4,619	n.a.
Capital Contable Mayoritario	51,816	55,700	86,072	141,033	63.9%

ÚLTIMA VALUACIÓN	
No. Acciones	1,605,627
Precio	06-may-25 69.32
Precio Max. 12m	73.50
Precio Min. 12m	53.46
Dividendo	2.84
<b>Dividend Yield</b>	<b>4.10%</b>
<b>Valor P.M.</b>	<b>111,302</b>
CCM / CC	0.968
Efectivo	1,663
Deuda Total	45,230
Deuda Neta	43,567
<b>Valor de la Empresa</b>	<b>158,514</b>
INFORMACIÓN OPERATIVA	
<b>Ventas 12m</b>	<b>10,153</b>
Utilidad Operativa 12m	6,892
Depr. Y Amort. 12m	0
<b>EBITDA 12 m</b>	
Margen EBITDA	
<b>Utilidad Neta 12m</b>	<b>19,669</b>
Margen Neto	1.94
CAPEX 12m	-17,380
MÚLTIPLOS Y RAZONES FINANCIERAS	
<b>V.E. / EBITDA</b>	
P.M. / EBITDA	
P.M. / Fon	-9.14
<b>P.M. / CC May</b>	<b>0.79</b>
P.M. / Utilidad	5.66
UPA	12.25
Deuda Neta / EBITDA	
<b>Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)</b>	

ESTADO DE RESULTADOS ÚLTIMOS 12 MESES					VAR
<b>Ventas Netas</b>	<b>5,084</b>	<b>5,578</b>	<b>5,697</b>	<b>10,153</b>	<b>78.2%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>5,084</b>	<b>5,578</b>	<b>5,697</b>	<b>10,153</b>	<b>78.2%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.0%</b>
Gastos Generales	1,573	2,016	2,305	3,262	41.5%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>3,511</b>	<b>3,562</b>	<b>3,392</b>	<b>6,892</b>	<b>103.2%</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>69.1%</b>	<b>63.9%</b>	<b>59.5%</b>	<b>67.9%</b>	<b>14.0%</b>
Otros Ingresos (Gastos) neto	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) después gastos grales.</b>	<b>3,511</b>	<b>3,562</b>	<b>3,392</b>	<b>6,892</b>	<b>103.2%</b>
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	10,012	712	17,906	11,310	-36.8%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	1,640	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.</b>	<b>13,523</b>	<b>4,274</b>	<b>21,298</b>	<b>19,841</b>	<b>-6.8%</b>
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas</b>	<b>13,523</b>	<b>4,274</b>	<b>21,298</b>	<b>19,841</b>	<b>-6.8%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>13,523</b>	<b>4,274</b>	<b>21,298</b>	<b>19,841</b>	<b>-6.8%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	172	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>13,523</b>	<b>4,274</b>	<b>21,298</b>	<b>19,669</b>	<b>-7.7%</b>
Margen Neto	266.0%	76.6%	373.8%	193.7%	-48.2%



RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ÚLTIMOS 12 MESES					
Utilidad de Operación	3,511	3,562	3,392	6,892	103.2%
Depreciación y Amortizac.	-	-	-	-	n.a.
Intereses pagados	758	837	675	1,695	151.0%
Intereses ganados	-	-	-	-	n.a.
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	n.a.
<b>CAPEX</b>	<b>(4,995)</b>	<b>(1,968)</b>	<b>(6,065)</b>	<b>(17,380)</b>	<b>186.6%</b>
<b>Flujo Operativo Neto</b>	<b>(2,242)</b>	<b>757</b>	<b>(3,348)</b>	<b>(12,183)</b>	<b>263.9%</b>
Variación en el Capital de Trabajo	(596)	268	(265)	475	n.a.

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-23	jun-24	sep-23	sep-24	dic-23	mar-24	mar-25	Var	
<b>Ventas Netas</b>	<b>1,356</b>	<b>1,512</b>	<b>1,366</b>	<b>2,344</b>	<b>1,464</b>	<b>3,064</b>	<b>1,512</b>	<b>3,233</b>	<b>113.8%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>1,356</b>	<b>1,512</b>	<b>1,366</b>	<b>2,344</b>	<b>1,464</b>	<b>3,064</b>	<b>1,512</b>	<b>3,233</b>	<b>113.8%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.0%</b>
Gastos Generales	1,315	984	258	685	412	956	320	636	98.6%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>41</b>	<b>528</b>	<b>1,107</b>	<b>1,659</b>	<b>1,052</b>	<b>2,108</b>	<b>1,192</b>	<b>2,597</b>	<b>117.9%</b>
Margen Operativo	3.0%	34.9%	81.1%	70.8%	71.9%	68.8%	78.8%	80.3%	1.9%
Otros Ingresos (Gastos) Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérd.) después gastos grales.</b>	<b>41</b>	<b>528</b>	<b>1,107</b>	<b>1,659</b>	<b>1,052</b>	<b>2,108</b>	<b>1,192</b>	<b>2,597</b>	<b>117.9%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	3,345	498	5,880	7,207	2,463	2,931	6,218	674	-89.2%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	563	-	1,079	-	(3)	n.a.
<b>Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.</b>	<b>3,386</b>	<b>1,026</b>	<b>6,988</b>	<b>9,428</b>	<b>3,515</b>	<b>6,118</b>	<b>7,410</b>	<b>3,268</b>	<b>-55.9%</b>
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.</b>	<b>3,386</b>	<b>1,026</b>	<b>6,988</b>	<b>9,428</b>	<b>3,515</b>	<b>6,118</b>	<b>7,410</b>	<b>3,268</b>	<b>-55.9%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>3,386</b>	<b>1,026</b>	<b>6,988</b>	<b>9,428</b>	<b>3,515</b>	<b>6,118</b>	<b>7,410</b>	<b>3,268</b>	<b>-55.9%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	69	-	78	-	26	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>3,386</b>	<b>1,026</b>	<b>6,988</b>	<b>9,360</b>	<b>3,515</b>	<b>6,041</b>	<b>7,410</b>	<b>3,243</b>	<b>-56.2%</b>
Margen Neto	249.8%	67.8%	511.6%	399.3%	240.1%	197.1%	490.0%	100.3%	-389.7%

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
<b>VE/ EBITDA</b>								
P/U								
P/VL								
<b>Deuda Neta / EBITDA</b>								
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)								
Deuda Neta / C.C.	0.43	0.27	0.03	0.30				
Cobertura Intereses								
<b>ROA</b>	<b>18.0%</b>	<b>5.9%</b>	<b>20.9%</b>	<b>10.2%</b>				
<b>ROE</b>	<b>26.1%</b>	<b>7.7%</b>	<b>24.7%</b>	<b>13.5%</b>				