

FIBRAPL

Reporte Trimestral 2T26

Fibra Prologis
Banco Actinver, S.A. Institución
de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver

Trimestral

25 de Agosto, 2026



FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano dedicado a la adquisición y administración de inmuebles industriales Clase-A en México, administrado por Prologis Property México, S.A. de C.V., filial de Prologis, Inc. Al 30 de junio de 2026 su portafolio comprendía 515 propiedades de inversión y un patio intermodal, con 87.3 millones de pies cuadrados de área bruta rentable, distribuidos en seis mercados industriales estratégicos y otros mercados no estratégicos.

FIBRA Industrial

BMV: FIBRAPL 14

515 propiedades · 87.3 millones de pies² de ABR total

Reporta en dólares estadounidenses (USD)

Highlights del Trimestre · 2T26 vs 2T25

INGRESOS TOTALES

USD\$176.96

▲ +10.8% vs 2T25

UTILIDAD DE OPERACIÓN

USD\$18.30

▼ -85.1% vs 2T25

Afectada por comisión por incentivos de USD\$115.5 reconocida en el trimestre

UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA

-USD\$47.56

▼ vs USD\$150.34 en 2T25

FFO POR CBFÍ

USD\$0.0613

▲ +4.8% vs USD\$0.0585 en 2T25

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO

95.8%

▼ vs 97.7% en 2T25

NOI EN EFECTIVO MISMAS PROPIEDADES

+13.1%

▲ vs +0.1% en 2T25

RETENCIÓN DE CLIENTES

60.8%

▼ vs 86.0% en 2T25

Resumen Financiero al 2T26

(Cifras en USD\$ Millones)

Resumen Financiero

Ingresos (+10.8% trimestral, +11.8% acumulado). El crecimiento estuvo en línea con el cambio en la renta neta efectiva por renovación de 40.8% y el crecimiento de NOI en efectivo sobre mismas propiedades de 13.1%, impulsado por ajustes a rentas de mercado y aumentos contractuales.

Gastos de Administración (de USD\$14.4 a USD\$133.6 en el trimestre). El incremento obedece principalmente al reconocimiento, el 4 de junio de 2026, de un pasivo de USD\$115.5 relacionado con la comisión anual por incentivos, liquidado posteriormente mediante la emisión de 25,055,810 CBFIs a Prologis Property México, aprobada en la asamblea de tenedores del 17 de julio de 2026.

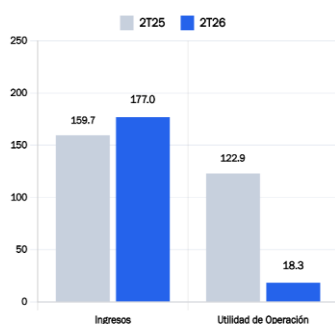
Utilidad de Operación (-85.1% trimestral). La disminución responde de forma prácticamente directa al reconocimiento de la comisión por incentivos antes descrita, sin la cual el resultado operativo del trimestre hubiera sido consistente con el crecimiento de ingresos reportado.

Utilidad (Pérdida) Neta (de +USD\$150.3 a -USD\$47.6 en el trimestre). Además del efecto de la comisión por incentivos, el resultado financiero neto pasó de un ingreso de USD\$26.9 a un gasto neto de USD\$55.9, afectado por mayores gastos financieros asociados a la actividad de refinanciamiento de deuda del periodo. El resultado financiero y de asociadas neto pasó de un ingreso de USD\$27.4 en 2T25 a un gasto neto de USD\$65.9 en 2T26.

FFO por CBFÍ (+4.8% trimestral, a USD\$0.0613). El crecimiento de los fondos provenientes de operaciones, según los define FIBRA Prologis, fue positivo pese a la pérdida neta contable del periodo.

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

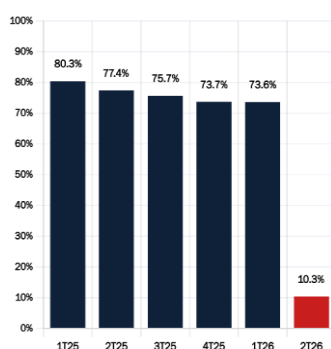
Ingresos y Utilidad de Operación
USD\$ millones · 2T25 vs 2T26



FFO y Utilidad (Pérdida) por CBFÍ
USD\$ por CBFÍ · 2T25 vs 2T26



Margen de Utilidad de Operación
% de Ingresos · 1T25 a 2T26



Composición del Portafolio - 30-jun-2026

SEGMENTO	EDIFICIOS	ABR (MILLONES PIES²)	ABR (MILLONES M²)	% DEL ABR
Portafolio Estratégico (6 mercados)	352	66.6	6.2	76.3%
Activos No Estratégicos (otros mercados)	163	20.7	1.9	23.7%
Total	515	87.3	8.1	100%

El portafolio incluye además un patio intermodal no contabilizado en el total de edificios. Porcentajes del ABR calculados directamente sobre las cifras de ABR reportadas por la Compañía.

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO

95.8%

▼ vs 97.7% en 2T25

OCUPACIÓN PROMEDIO DEL TRIMESTRE

96.1%

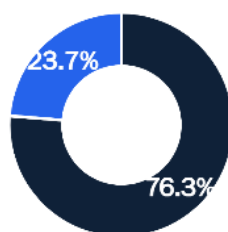
▼ vs 98.2% en 2T25

CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA

+40.8%

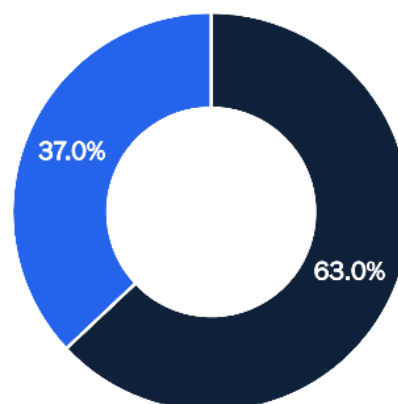
▼ vs +68.0% en 2T25

Composición del ABR
% del ABR total · 2T26



● Estratégico ● No Estratégico

Renta Neta Efectiva por Tipo de Mercado
% de la RNE · 2T26



● Mercados Globales ● Mercados Regionales

Mercados Globales · 63.0% de la RNE

Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara; mercados industriales orientados al consumo con mayor ocupación año contra año.

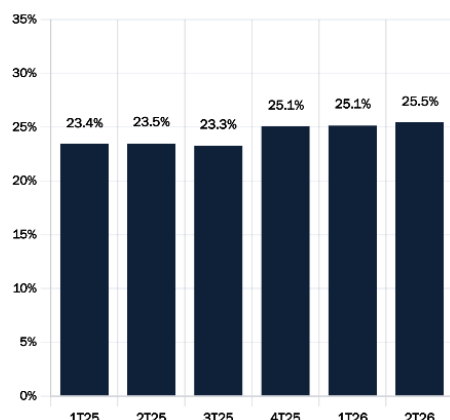
Mercados Regionales · 37.0% de la RNE

Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez; centros especializados en manufactura automotriz, electrónica y aeroespacial, con debilidad de rentas de mercado en el trimestre.

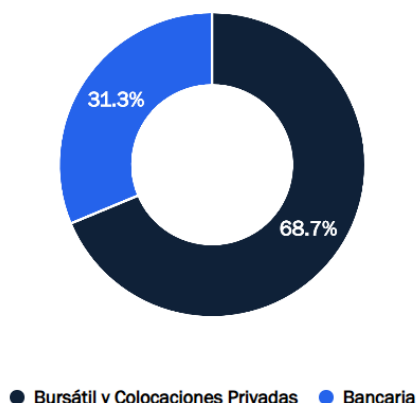
Actividad de Arrendamiento

2.3 millones de pies² de contratos de arrendamiento iniciados (vs. 2.1 millones en 2T25), principalmente en Ciudad Juárez; 73% correspondió a renovaciones.

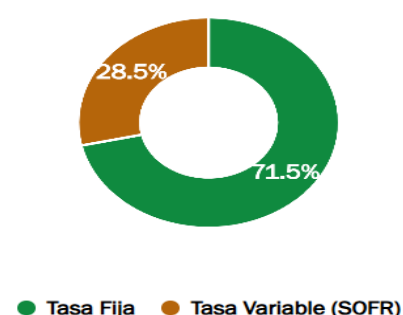
Deuda Bruta / Activo Total % · 1T25 a 2T26



Deuda por Tipo de Instrumento % del total a la par · 30-jun-2026



Deuda por Tipo de Tasa % del total a la par · 30-jun-2026

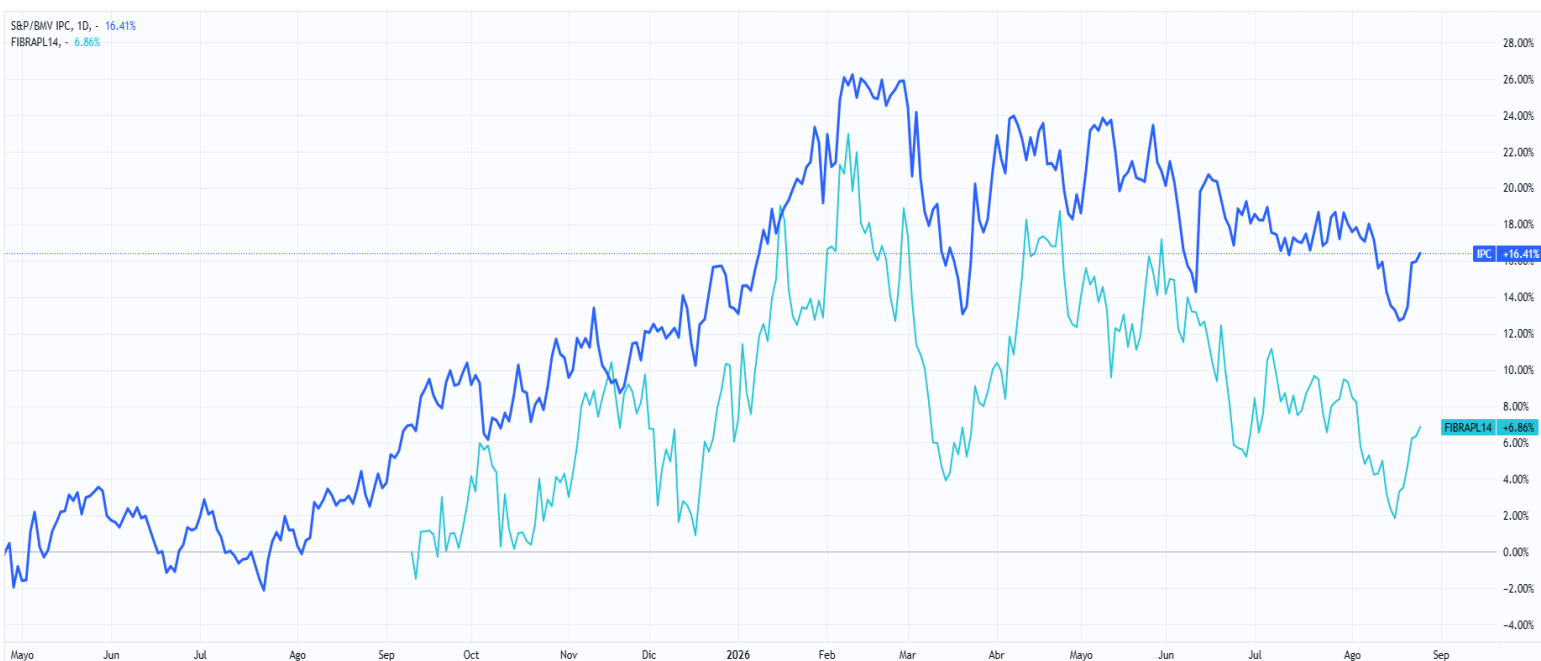


Información de Mercado · 21-ago-2026

PRECIO (FIBRAPL14)
MXN\$75.57

CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
MXN\$126,066.2

RENDIMIENTO POR DIVIDENDO (12 MESES)
7.57%



TradingView

Fuente: Hubinfofel

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.