



**La Oferta de FIBRA Prologis
Continúa Siendo la Única en
Ofrecer una Propuesta de Valor
Convincente, Junto con Planes
de Transición e Integración de la
Administración Cuidadosamente
Elaborados**

18 de mayo de 2026

Aviso Legal / No Solicitud



Esta presentación es únicamente para fines informativos. Esta presentación refleja las opiniones de FIBRA Prologis y se proporciona para asistir a los tenedores de los Certificados en la evaluación de su decisión de inversión.

Esta presentación incluye ciertos términos y medidas financieras no conforme a las NIIF que no se definen específicamente en la misma. Dichos términos y medidas financieras se definen y, en el caso de las medidas financieras no conforme a las NIIF, se concilian con la medida NIIF más directamente comparable en el Prospecto, incluyendo los Anexos contenidos en el mismo.

Esta presentación no constituye una oferta pública de adquisición, ni una invitación o solicitud para participar en una oferta, suscribir o comprar valores, ni ninguna parte de la misma, ni el hecho de su difusión, formará parte de, o podrá ser utilizada como base en relación con, contrato alguno o decisión de inversión relacionada con lo anterior. Ni esta presentación ni cualquier información contenida en la misma constituirán la base de contrato o compromiso alguno. Las ofertas de venta y solicitudes de ofertas de compra de los valores aquí descritos se realizan únicamente mediante un prospecto presentado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"). La información contenida en la presente no pretende ser exhaustiva y está sujeta a las mismas salvedades y supuestos, y debe ser considerada por los inversionistas únicamente a la luz de las mismas advertencias, falta de garantías y declaraciones, así como demás consideraciones precautorias.

Cualquier persona que reciba esta presentación, por el solo hecho de recibirla, reconoce que: (i) la información contenida en la misma es únicamente para fines informativos y no cubre, ni pretende cubrir, toda la información requerida para evaluar una inversión; y (ii) no basará su decisión de comprar o vender valores, realizar inversión alguna, participar en una oferta pública de adquisición, tomar decisiones de inversión o recomendar una inversión a terceros, exclusivamente en la información contenida en la presente, y dicha persona renuncia a cualquier derecho que pudiera tener en relación con la información incluida en la misma. La información contenida en la presente no debe considerarse como una recomendación legal o fiscal. Cualquier persona interesada en adquirir los Certificados deberá consultar a sus propios asesores legales y fiscales.

Ni la CNBV ni ninguna otra autoridad ha aprobado o desaprobado el contenido de la información descrita en esta presentación, ni la exactitud, suficiencia o veracidad de la información contenida en la misma. Asimismo, la autorización otorgada por la CNBV para llevar a cabo la Oferta no constituye una determinación respecto de la razonabilidad o suficiencia del precio de compra de los valores objeto de la Oferta.

No solicitud. Los valores aquí descritos no han sido registrados conforme a la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933, ni conforme a las leyes de valores de ninguna otra jurisdicción distinta de México, y no podrán ser ofrecidos ni vendidos en los Estados Unidos, ni a una persona estadounidense —según dicho término se define en la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933—, ni en ninguna otra jurisdicción, salvo que exista un registro o una exención aplicable de los requisitos de registro de dicha jurisdicción.

El desempeño pasado no garantiza resultados futuros, y los rendimientos futuros podrían no igualar o superar dicho desempeño pasado.

ESTA PRESENTACIÓN NO PODRÁ SER CONSULTADA POR PERSONAS UBICADAS DENTRO DE ESTADOS UNIDOS, SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, NI POR NINGUNA U.S. PERSON (EN EL SENTIDO DE LA REGULACIÓN S DE LA U.S. SECURITIES ACT DE 1933), SALVO QUE SE TRATE DE "INSTITUTIONAL ACCREDITED INVESTORS" SEGÚN SE DEFINEN EN LA REGLA 501(a)(1), (2), (3), (7), (9), (12) O (13) DE LA U.S. SECURITIES ACT DE 1933.

Declaraciones sobre Hechos Futuros



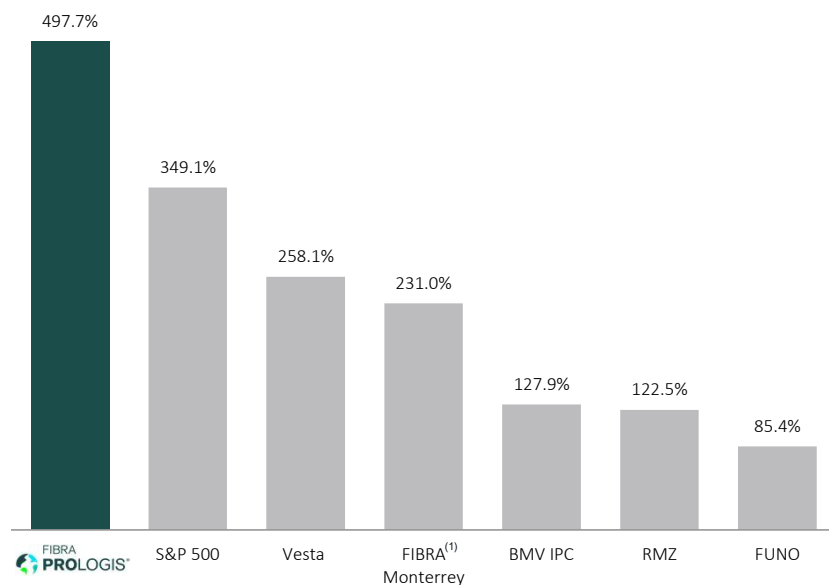
Las declaraciones contenidas en la presente presentación que no constituyen hechos históricos son declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones a futuro se basan en expectativas, estimaciones y proyecciones actuales sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA Prologis, así como en las creencias de la administración y en supuestos formulados por la misma. Dichas declaraciones implican incertidumbres que podrían impactar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Términos como "espera", "anticipa", "pretende", "planea", "considera", "busca", "estima", variaciones de dichos términos y expresiones similares, tienen por objeto identificar tales declaraciones a futuro. Todas las declaraciones que se refieren a eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos ocurrirán en el futuro — incluyendo aquellas relativas a la consumación de la oferta pública de adquisición, a la propiedad pro forma, calificaciones esperadas, oportunidades de crecimiento externo, guía de FFO por CBFi para el ejercicio 2026, comisiones por transferencia o terminación del administrador, así como otras métricas financieras y operativas de la compañía combinada— constituyen declaraciones a futuro. Estas declaraciones no constituyen garantías de desempeño futuro y conllevan ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que resultan difíciles de predecir. Aunque consideramos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración a futuro se basan en supuestos razonables, no podemos otorgar garantía alguna de que nuestras expectativas se cumplirán y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo expresado o proyectado en dichas declaraciones a futuro. Algunos de los factores que pudieran afectar los resultados incluyen, de manera enunciativa más no limitativa: (i) la imposibilidad de satisfacer las condiciones para la consumación de las operaciones contempladas en el TCA, incluyendo, sin limitarse a ello, la adquisición por parte de FIBRA Prologis de un monto suficiente de CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie en la oferta pública de adquisición; (ii) los entornos económicos nacionales, internacionales, regionales y locales; (iii) cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio; (iv) competencia mayor o no anticipada por nuestras propiedades; (v) riesgos asociados con adquisiciones, enajenaciones y desarrollo de propiedades; (vi) mantenimiento del estatus de fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") y estructuración fiscal; (vii) disponibilidad de financiamiento y capital, niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones crediticias; (viii) riesgos relacionados con nuestras inversiones; (ix) incertidumbres ambientales, incluyendo riesgos por desastres naturales; y (x) aquellos factores adicionales discutidos en los reportes presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y la Bolsa Mexicana de Valores por FIBRA Prologis bajo el rubro "Factores de Riesgo". FIBRA Prologis no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones a futuro contenidas en este comunicado. Ni la CNBV ni ninguna otra autoridad ha aprobado o desaprobado el contenido de la información de este comunicado, ni la exactitud, suficiencia o veracidad de la información aquí contenida.

1

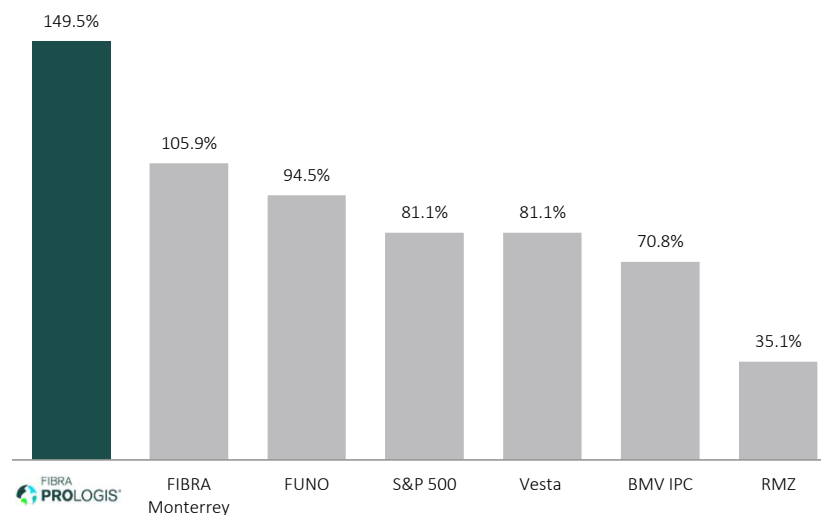
**La Historia de FIBRA Prologis:
Una Trayectoria Comprobada de
Creación de Valor — Las
estimaciones de los analistas
respaldan su continuidad**

Poder de la Plataforma en Acción — Retornos sin Precedentes en los Últimos 5 y 10 Años, Superando Significativamente a las FIBRAS Listadas y a los Índices Globales Relevantes

Retorno Total al Tenedor desde IPO de FIBRAPL en junio de 2014



Retorno Total al Tenedor — Últimos 5 Años



Fuente: FactSet. Datos de mercado al 15/05/26

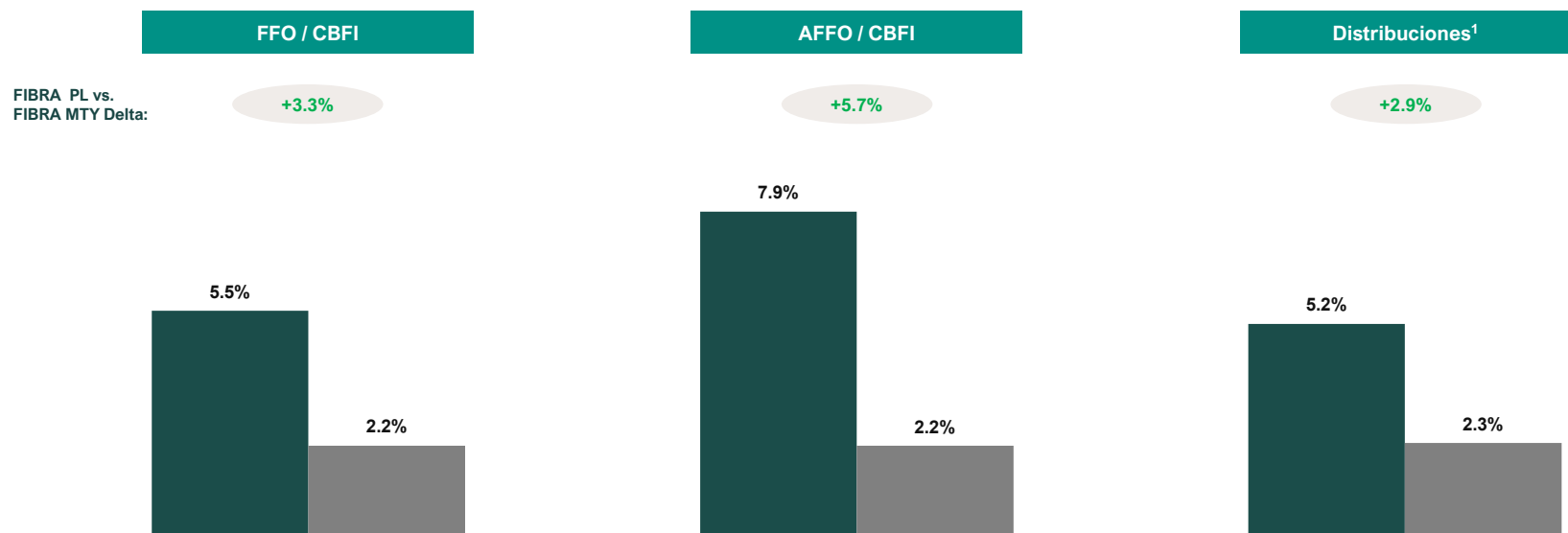
Nota: IPO de FIBRA Prologis el 04/06/14

1. FIBRA Monterrey refleja los retornos desde el inicio de su cotización el 11/12/14

Rendimiento Constante que Históricamente ha Impulsado un Mayor Crecimiento Compuesto de los Ingresos y las Distribuciones

FIBRA PL FIBRA MTY

CAGR 2015-2025



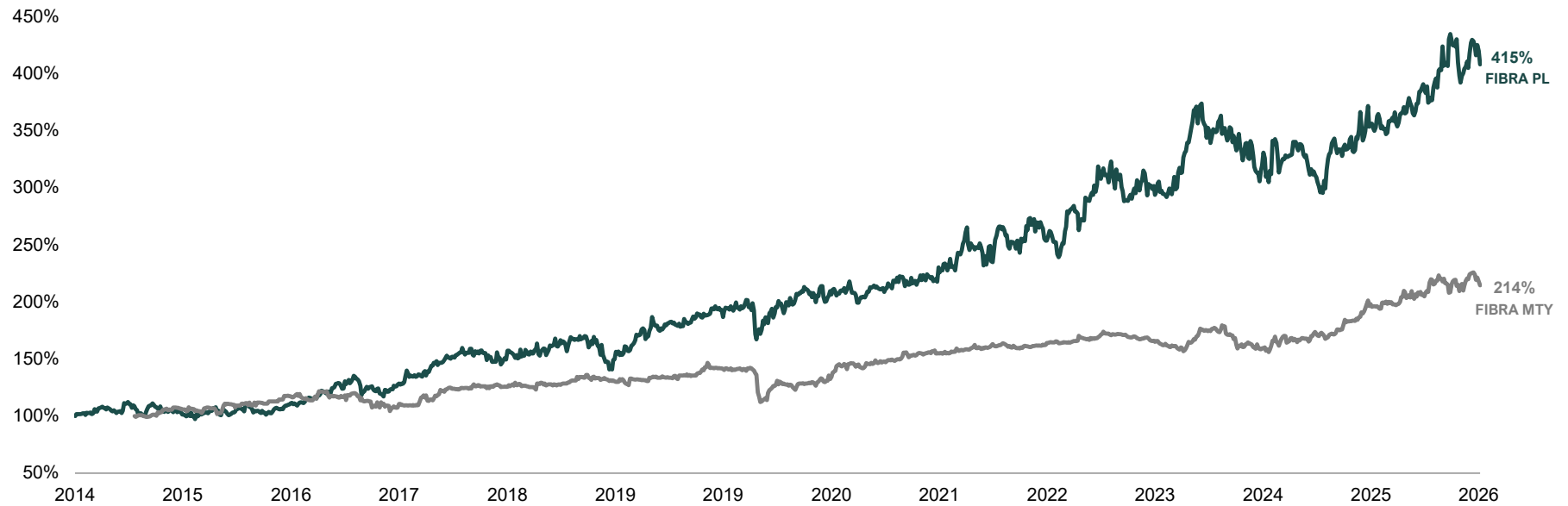
Fuente: Reportes de la compañía

Nota:

1. Representa las distribuciones en efectivo

Generando Retornos Totales Significativos y Creación de Valor para los Inversionistas

Desde IPO de FIBRA PL (1)(2)



Fuente: FactSet al 15/05/26.

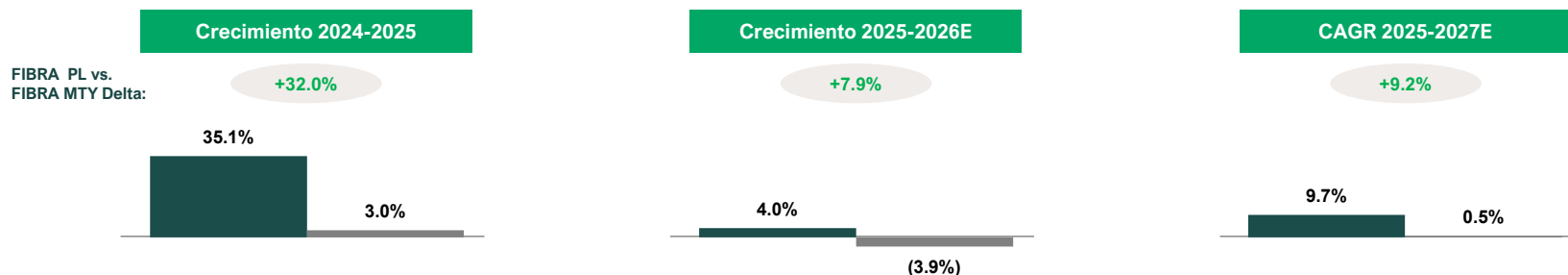
1. Calculado como retorno total simple

2. FIBRA Prologis comenzó a cotizar el 10/06/14; FIBRA MTY comenzó a cotizar el 11/12/14

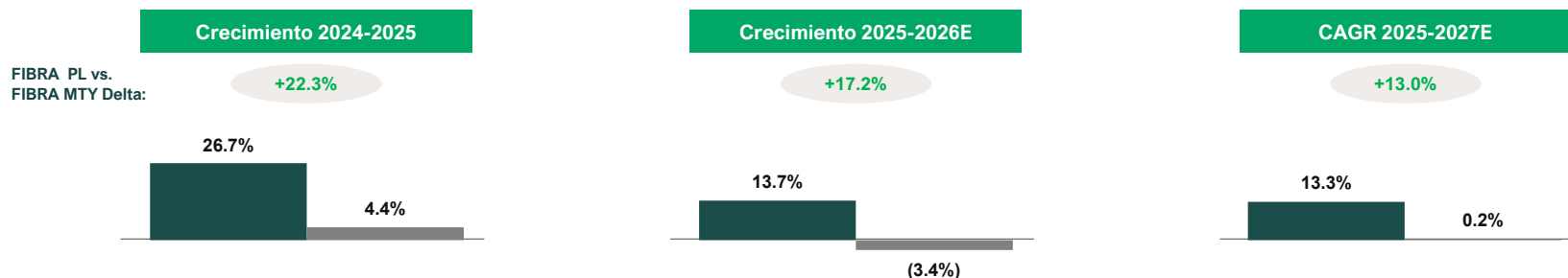
FIBRA Prologis Considera que su Oferta Seguirá Generando un Valor Superior en el Futuro — Clara Divergencia en las Estimaciones de Crecimiento Conforme al Consenso de FactSet

FIBRA PL FIBRA MTY

Crecimiento de FFO / CBFI según FactSet



Crecimiento de AFFO / CBFI según FactSet



Fuente: FactSet al 15/05/26

2

Los Costos de Terminación del Administrador Continúan Siendo Sustanciales, Contractuales y Corroborados de Forma Independiente — FIBRA Prologis Considera que Macquarie Asset Management Tiene Ventaja en Caso de Terminación Sin un Acuerdo Preexistente

Las Disposiciones de Terminación Pueden Imponer Costos Significativos a Otros Oferentes y a sus Tenedores de CBFIs

A continuación se presenta una estimación de los pagos de comisiones que serían requeridos en caso de una terminación anticipada o sustitución sin causa del Administrador de Fibra Macquarie, con base en las disposiciones de remoción del administrador establecidas en el Contrato de Administración de FIBRA MQ⁽¹⁾

(\$US en millones)⁽²⁾

Cap. de mercado FIBRA MQ (al 1-abr-26) (USD)		A	\$1,857 ⁽³⁾
% de capitalización de mercado		B	1.0%
Comisión Base Anual	A × B	C	\$19
Número de Años		D	10
Comisión Base Total⁽⁵⁾	D × C	E	\$186
Comisión de Desempeño⁽⁵⁾		F	\$49
Costos Potenciales Totales de Adquisición del Administrador	E + F	G	\$235



Reducción Neta Efectiva Estimada a Cualquier Otra Oferta Pretendida en la que los Tenedores de Certificados Asumen los Costos de Terminación del Administrador

MXN\$5.25
Por CBFi de FIBRA MQ⁽⁴⁾

Fuente: Reportes de la compañía y FactSet. Tipo de cambio: MXN / USD 17.8250

- Adicionalmente, la información contenida en esta presentación relacionada con el cálculo de dichas comisiones constituye únicamente una estimación realizada por FIBRA Prologis y puede diferir de otras estimaciones que consideren supuestos distintos a los aquí utilizados
- Calculado al tipo de cambio vigente al 01/04/26
- Únicamente con fines ilustrativos, suponiendo (i) un precio fijo por CBFi de MXN\$41.52 y (ii) un total de 797.3 millones de CBFIs en circulación (es decir, MXN\$41.52 × 797.3 millones). Este supuesto presume que no habrá variación ni en el precio por CBFi ni en el número de CBFIs en circulación durante los próximos 10 años
- Con base en 797.3 millones de CBFIs en circulación de FIBRA MQ
- De acuerdo con las disposiciones vigentes establecidas en el Contrato de FIBRA MQ, tras una remoción sin causa, el administrador saliente tiene derecho durante 10 años a una comisión de asesoría equivalente a la comisión base de administración y a una comisión por desempeño—pagadera si el Fideicomiso se termina dentro de dicho período de 10 años—calculada como si todos los activos se vendieran a valor razonable. Los costos totales potenciales de transferencia del administrador por USD\$235 millones reflejan (i) \$186 millones de comisiones base, equivalentes al 1% de la capitalización de mercado de FIBRA MQ de \$1.86 mil millones (al 01/04/26; 797.3 millones de CBFIs en circulación y un precio de MXN\$41.52), pagados durante el período de 10 años posterior a la remoción, y (ii) una comisión por desempeño de \$49 millones, equivalente al 10% de (i) la capitalización de mercado del Fideicomiso, más (ii) las distribuciones ajustadas por inflación y por una tasa anual del 5%, menos (iii) los recursos netos por emisión de CBFIs ajustados de forma similar, menos (iv) las Comisiones por Desempeño previamente pagadas al Administrador; en el entendido de que dicho monto no podrá ser inferior a cero. Cabe señalar que, en caso de una terminación anticipada del contrato de administración de FIBRA MQ, se considerará el valor razonable en lugar del concepto (i) anterior. Para fines ilustrativos, el Valor Neto de Activos considerado es de \$49.10 conforme al reporte financiero del 4T25 de FIBRA MQ

Los Analistas Independientes Estiman Costos Significativos por la Terminación del Administrador

Firma	Fecha del Reporte	Costo Estimado de Terminación (US\$ millones)	Costo Estimado de Terminación (MXN / CBFi FMQ)
 BBVA	27 de abril de 2026	\$175 ⁽¹⁾	\$3.81 ⁽²⁾
Morgan Stanley	26 de abril de 2026	\$250	\$5.44 ⁽²⁾
 bradesco	24 de abril de 2026	\$253 ⁽²⁾	\$5.50
Promedio		\$226	\$4.92

Fuente: Reportes de analistas; tipo de cambio: MXN / USD 17.3505

Nota: El promedio incluye todos los reportes de analistas independientes a los que hemos tenido acceso que han publicado estimaciones con posterioridad a la oferta de FIBRA MTY de fecha 24/04/26

1. Representa el punto medio del rango reportado de US\$170-\$180 millones

2. Calculado suponiendo 797.3 millones de CBFIs en circulación de FIBRA MQ

FIBRA Prologis Considera que Su Oferta Representa un Valor Superior Hoy

- Oferta de FIBRAPL a un Factor de Intercambio de 0.535x + MXN\$44.00 en efectivo (70% CBFIs/ 30% Efectivo)
- Oferta de FIBRA MTY a un Factor de Intercambio de 3.200x + MXN\$44.00 en efectivo (75% CBFIs/ 25% Efectivo)
- Supone una estimación promedio de los analistas independientes de \$226 millones (\$MXN4.92 por CBFi de FIBRA MQ) como costo de terminación del Administrador

A - B = C D - E = F

	FIBRA PL				FIBRA MTY				
	Precio CBFi	Oferta Implícita	Costo de la Terminación de la Administración por CBFi FIBRA MQ	Oferta Implícita Ajustada	Precio CBFi	Oferta Implícita	Costo Estimado por Analistas Independientes de la Terminación del Administrador por CBFi FIBRA MQ ⁽²⁾	Oferta Implícita Ajustada	Diferencia entre la oferta de FIBRAPL en el mercado y la oferta de FIBRA MTY
Actual⁽¹⁾	\$79.76	\$43.07	-	\$43.07	\$14.48	\$45.74	(\$4.92)	\$40.83	\$2.24
VWAP 30 días	\$81.29	\$43.64	-	\$43.64	\$15.00	\$46.99	(\$4.92)	\$42.07	\$1.57
VWAP 180 días	\$75.90	\$41.63	-	\$41.63	\$14.19	\$45.04	(\$4.92)	\$40.13	\$1.50

Fuente: Reportes de la compañía y FactSet al 15/05/26; tipo de cambio: MXN / USD 17.3505

Nota: VWAPs al 24/02/26, que corresponden al día de operación previo al anuncio de FIBRA PL respecto a su intención de lanzar una oferta pública de adquisición

1. Actual refleja los precios de cierre de los CBFIs al 15/05/26

2. El promedio incluye todos los reportes de analistas independientes a los que tenemos acceso que han publicado estimaciones con posterioridad a la oferta inicial de FIBRA MTY de fecha 24/04/26

3

**El Dinero No Es "Gratuito" -
FIBRA Prologis Considera que la
Divulgación de FIBRA MTY No
Refleja los Gastos Perpetuos ni el
NOI no Percibido**

FIBRA Prologis Considera que una Divulgación Deficiente Omite el Impacto Anual Perpetuo del Costo de Terminación — Sencillamente No Existe un Período de Recuperación para los Ingresos Perdidos de Forma Permanente o el Endeudamiento Incremental

FIBRA Prologis Considera que los Reportes de FIBRA MTY que se Muestran a Continuación No Toman En Cuenta el Financiamiento para el Pago de la Terminación del Administrador¹

(\$MXN en millones)

Métricas Financieras	Monto
AFFO Anualizado FIBRA Macquarie 4T25	.
AFFO Anualizado Oferente 4T25	\$2,389
Sinergias Operativas (2025)	\$380
Ahorros en Comisión de Administración	\$251
AFFO Pro Forma	\$5,118

FIBRA Prologis Considera que la Capacidad de FIBRA MTY para Ejecutar su Portafolio de Adquisiciones, conforme a los Reportes que se Muestran a Continuación, Podría Verse Afectada por la Carga de Costo de la Terminación del Administrador²

Compromisos del Follow-on 2026 (US\$M)	Estatus
US\$750M Inversión en Activos Industriales	Los recursos del Follow-on 2026, junto con capacidad de endeudamiento incremental hasta 30% LTV, se espera sean comprometidos (al menos mediante acuerdos vinculantes) dentro de los 12–18 meses post-oferta.

Impacto Anual para FIBRA MTY Asumiendo la Estimación Promedio de los Analistas Independientes de US\$226 millones (\$MXN4.92 por CBFI de FIBRAMQ) como Costo de Terminación del Administrador³

**US\$14-15M
en Gasto por Intereses
Anual Incremental**

Asume 6.0-6.5%⁴ de tasa de interés para financiar con deuda el pago de los costos de terminación del administrador

**US\$17M
en NOI Anual No Percibido**

Asume 7.6%⁵ de cap rate sobre el NOI no percibido por adquisiciones, aplicado a saldos de efectivo que originalmente estaban destinados a adquirir propiedades

Fuente: Reportes de analistas; tipo de cambio: MXN / USD 17.3505

- Nota:
1. Tomado del prospecto preliminar y folleto informativo de FIBRA MTY de fecha 24/04/26
 2. Tomado del reporte trimestral del 1T26 de FIBRA MTY publicado en abril de 2026
 3. El promedio incluye todos los reportes de analistas independientes a los que tenemos acceso que han publicado estimaciones con posterioridad a la oferta de FIBRA MTY de fecha 24/04/26
 4. Tasa de interés del 6.0–6.5% con base en la propia estimación de costos de financiamiento de FIBRAPL (calificación BBB+ / BBB), no obstante la calificación crediticia inferior de FIBRA MTY de BBB+ / BBB- y la probable tasa de interés más alta para nuevas contrataciones de deuda
 5. Cap rate de adquisición de 7.6% con base en el cap rate de adquisiciones reportado por FIBRA MTY en el 1T26

Conclusión

- ✓ La Capacidad de Cumplir las Promesas y la Ejecución hacia el Futuro Importan
- ✓ Poison Pill de Macquarie es Real, Pública y Contractual
- ✓ Hechos Claros que No Cambian vs. Narrativas Cambiantes y, en Opinión de FIBRAPL, una Posible Divulgación Deficiente
- ✓ Décadas de Experiencia en M&A Aportan una Trayectoria Comprobada para Evaluar la Viabilidad de las Sinergias
- ✓ El Litigio No Es una Estrategia... Sin un Plan de Integración y un Acuerdo con Macquarie, el Futuro Es a la Vez Incierto y Volátil



