

FIBRA Prologis y FIBRA Macquarie

Abril 2026

Aviso Legal / No solicitud



La presente presentación contiene cierta información incluida en el prospecto y folleto informativo preliminar de oferta pública de adquisición y cualquier modificación al mismo (el "Prospecto"), relativo a la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la "Oferta") que llevará a cabo FIBRA Prologis por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación emitidos por FIBRA Macquarie (los "CBFIs"). La presente presentación se encuentra sujeta en su totalidad a lo establecido en el Prospecto, y debe leerse en conjunto con la información contenida en dicho Prospecto, incluyendo los Anexos incluidos en el mismo. Los términos no definidos en el presente se utilizan conforme a su definición en el Prospecto. La presente presentación es confidencial y la información contenida en la misma no podrá ser reproducida total ni parcialmente.

La presente presentación incluye ciertos términos y medidas financieras no contempladas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que no se definen específicamente en el presente. Dichos términos y medidas financieras se definen en el Prospecto, incluyendo los Anexos incluidos en el mismo, y las medidas financieras no contempladas en las NIIF se concilian con la medida más directamente comparable prevista en dichas NIIF.

La presente presentación tiene fines exclusivamente informativos y constituye un resumen del Prospecto presentado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") en relación con la "Oferta", el cual se encuentra disponible en stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx. La información contenida en el Prospecto prevalecerá respecto de la información contenida en el presente, y cualquier parte interesada deberá consultar y leer detenidamente el Prospecto antes de adquirir o enajenar los CBFIs, llevar a cabo cualquier inversión, tomar decisiones de inversión o formular una recomendación a un tercero para invertir en relación con los valores descritos en el presente y en el Prospecto.

La presente presentación no constituye una oferta pública de adquisición, ni una invitación o solicitud de enajenación, suscripción o adquisición de valores, y ninguna parte de la misma ni el hecho de su difusión formarán parte ni serán invocados en relación con contrato o decisión de inversión alguna relacionada con lo anterior. Ni la presente presentación ni nada de lo contenido en ella constituirá la base de contrato u obligación alguna. Las ofertas de venta y las solicitudes de ofertas de compra de los valores aquí descritos se realizan únicamente mediante el Prospecto, y la información aquí contenida debe leerse en conjunto con dicho Prospecto. La información aquí contenida no pretende ser exhaustiva y está sujeta a las mismas salvedades y supuestos, debiendo ser considerada por los inversionistas únicamente a la luz de las mismas advertencias, falta de garantías y declaraciones y demás consideraciones de carácter precautorio, que se revelan en el Prospecto.

Toda persona que reciba la presente presentación, al recibirla, reconoce (i) que la información aquí contenida tiene fines exclusivamente informativos, y no cubre ni pretende cubrir toda la información necesaria para evaluar una inversión, y (ii) que no basará su decisión de adquirir o enajenar valores, llevar a cabo una inversión, oferta pública de adquisición, tomar decisiones de inversión o recomendar una inversión a terceros, basándose únicamente en la información aquí contenida, renunciando a cualquier derecho que pueda tener en relación con la información incluida en el presente. La información aquí contenida no deberá considerarse como una recomendación legal o fiscal. Toda persona interesada en adquirir los CBFIs deberá consultar a sus propios asesores legales y fiscales.

Ni la CNBV ni ninguna otra autoridad ha aprobado ni desaprobado el contenido de la información descrita en el Prospecto o en la presente presentación, ni la exactitud, adecuación o veracidad de la información en ellos contenida. Asimismo, la autorización otorgada por la CNBV para llevar a cabo la Oferta no constituye una determinación respecto de la equidad o adecuación del precio de adquisición de los valores objeto de la Oferta. Dicha autorización se limita a aprobar la realización de la Oferta conforme a las facultades conferidas a la CNBV por la legislación aplicable, y no deberá interpretarse como una recomendación u opinión de dicha autoridad respecto de los méritos de la Oferta a que se refiere el Prospecto.

Los valores aquí descritos no han sido registrados conforme a la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 ni conforme a la legislación en materia de valores de ninguna otra jurisdicción, distinta de México, y no podrán ser ofrecidos ni vendidos en los Estados Unidos (ni a una *U.S. Person* conforme 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 se cuente con el registro aplicable o con una exención válida de los requisitos de registro de dicha jurisdicción.

LA PRESENTE PRESENTACIÓN NO PODRÁ SER CONSULTADA POR PERSONAS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, NI POR NINGUNA U.S. PERSON (CONFORME DICHO TÉRMINO SE DEFINE EN LA REGULACIÓN S DE LA LEY DE VALORES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 1933), SALVO QUE SE TRATE DE "INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES ACREDITADOS" CONFORME A LA DEFINICIÓN PREVISTA EN LA REGLA 501(a)(1), (2), (3), (7), (9), (12) O (13) DE LA LEY DE VALORES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA DE 1933.

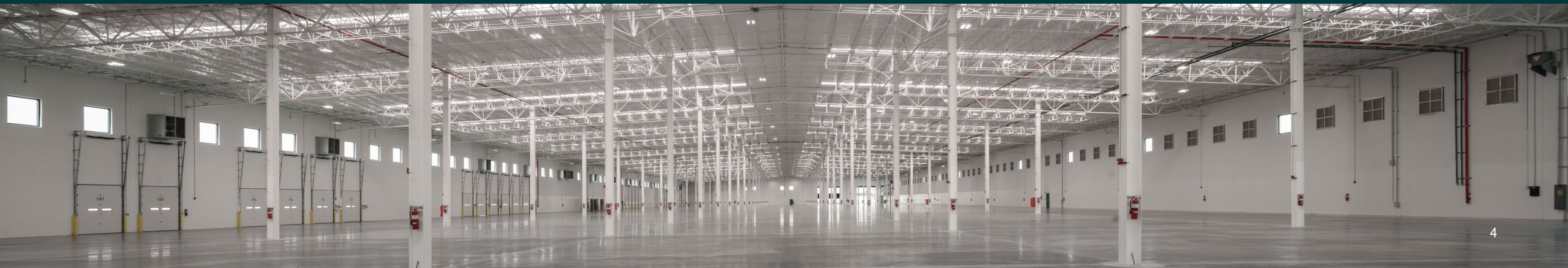
Declaraciones a Futuro

Las declaraciones contenidas en la presente presentación que no son hechos históricos constituyen declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones actuales sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA Prologis, las creencias de la dirección y las suposiciones hechas por la dirección. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras tales como "expectativa", "anticipa", "pretende", "planea", "cree", "busca", "estima", variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro. Todas las declaraciones relativas a eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurrirán en el futuro — incluyendo declaraciones relativas a la consumación de la oferta pública de adquisición, la participación pro forma, las calificaciones crediticias esperadas, las oportunidades de crecimiento externo, la guía de FFO por CBFi para el año completo 2026, las comisiones por transferencia o terminación del administrador y otras métricas financieras y operativas de la empresa combinada — constituyen declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantía de resultados futuros e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir. Aunque creemos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración a futuro se basan en suposiciones razonables, no podemos garantizar que nuestras expectativas se cumplan y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo expresado o previsto en dichas declaraciones a futuro. Algunos de los factores que pueden afectar los resultados son, entre otros: (i) la imposibilidad de satisfacer las condiciones para la consumación de las operaciones contempladas en el TCA, incluyendo, sin limitación, la adquisición por parte de FIBRA Prologis de un monto suficiente de CBFIs de Fibra Macquarie en circulación en la oferta pública de adquisición, (ii) los climas económicos nacionales, internacionales, regionales y locales, (iii) los cambios en los mercados financieros, en los tipos de interés y en los tipos de cambio de divisas, (iv) el aumento o la imprevisión de la competencia por nuestras propiedades, (v) los riesgos asociados a las adquisiciones, disposiciones y desarrollo de propiedades, (vi) el mantenimiento del estatus de fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") y su estructuración fiscal, (vii) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de deuda que mantenemos y nuestras calificaciones crediticias, (viii) riesgos relacionados con nuestras inversiones, (ix) incertidumbres ambientales, incluyendo riesgos de desastres naturales, y (x) aquellos factores adicionales discutidos en los reportes presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y ante la Bolsa Mexicana de Valores por FIBRA Prologis bajo el título "Factores de Riesgo". FIBRA Prologis no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones a futuro que aparezcan en el presente comunicado. Ni la CNBV ni ninguna otra autoridad ha aprobado ni desaprobado el contenido de la información del presente comunicado, ni la exactitud, adecuación o veracidad de la información aquí contenida.

Contenido

1. Fundamento Estratégico de la Combinación

2. Beneficios de la Plataforma Global de Prologis



1

Fundamento Estratégico de la Combinación

Resumen de la Transacción y la Oferta

Estructura y Contraprestación

- La adquisición de FIBRA Macquarie (BMV: FIBRAMQ12-MX) por parte de FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL14-MX), se realizará mediante una oferta pública de adquisición por la totalidad de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie
- Factor de intercambio fijo de 0.525x en CBFIs de FIBRA Prologis por cada CBFi de FIBRA Macquarie, o una contraprestación en efectivo de MXN\$44.00 (monto máximo en efectivo de MXN\$10,524,510,440, equivalente al 30% del total de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie)
 - La oferta representa una prima de aproximadamente 21.2% respecto al precio promedio ponderado por volumen de 60 días (VWAP) al último día de operación previo al anuncio ⁽¹⁾
- Tenencia pro forma de ~85% FIBRA Prologis / ~15% FIBRA Macquarie ⁽²⁾
 - Prologis, Inc. mantendría una participación relevante y alineada de ~29% al cierre de la transacción ⁽²⁾⁽³⁾
- Valor total de la transacción de ~\$3.0Bn, considerando la deuda asumida ⁽²⁾

Condiciones

- Aceptación mínima de 47.58% de los CBFIs en circulación, equivalente al 50% + 1 de los CBFIs que no son propiedad de Macquarie

Fechas Clave

- Inicio / Apertura de la Oferta Pública de Adquisición: martes, 7 de abril de 2026
- Fecha límite de la Oferta Pública de Adquisición (las cartas de aceptación deberán recibirse a más tardar a las 11:59 p.m., hora de la Ciudad de México): martes, 5 de mayo de 2026
- Liquidación / Cierre esperado: jueves, 7 de mayo de 2026

Fuente: Documentos públicos de la Compañía y FactSet. Tipo de cambio: MXN / USD 17.8250

1. 24/02/26 corresponde al último día de operación previo al anuncio.

2. La participación pro forma y el valor de la transacción asumen una aceptación del 100% de la oferta, utilizando un factor de intercambio de 0.525x, más MXN\$44.00 en efectivo por cada CBFi de FIBRA Macquarie, con base en una mezcla de 70% certificados / 30% efectivo, un precio por certificado de FIBRA Prologis de MXN\$78.53 al 01/04/26, y aproximadamente 1,668 millones y 797 millones de CBFIs en circulación de FIBRA Prologis y FIBRA Macquarie, respectivamente.

3. Con base en aproximadamente 567 millones de CBFIs propiedad de Prologis, Inc.

Comunicado de Prensa Conjunto Anunciando un Acuerdo Vinculante e Irrevocable Respecto del Administrador Conforme al TCA, el Administrador, y No FIBRA Prologis, Asumirá Cualquier Gasto Incurrido en Relación con la Transferencia de los Derechos de Administración



Prologis anuncia un acuerdo vinculante con Macquarie Asset Management para adquirir los derechos de administración de FIBRA Macquarie.

FIBRA Prologis anuncia su intención de lanzar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs de FIBRA Macquarie en cuanto obtenga autorizaciones regulatorias.

CIUDAD DE MÉXICO (25 de febrero de 2026) – FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14), Prologis Property México, S.A. de C.V. (“Prologis”), y Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (“Macquarie”), se complacen en anunciar que han celebrado un convenio vinculante denominado *Transaction and Covenant Agreement* (el “TCA”), en virtud del cual Macquarie ha acordado transferir a Prologis todos sus derechos y obligaciones bajo el contrato de administración celebrado entre Macquarie y FIBRA Macquarie (el “Contrato de Administración de Macquarie”), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

La venta de los derechos de administración está condicionada, entre otras condiciones habituales, a la adquisición mediante una oferta pública de adquisición por parte de FIBRA Prologis de al menos la mayoría de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) en circulación de FIBRA Macquarie que no sean propiedad de Macquarie. La oferta pública de adquisición será por hasta el 100% de las CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie. Conforme al TCA y en relación con la venta de derechos de administración, una afiliada de Macquarie propietaria de los CBFIs de FIBRA Macquarie ha acordado vender, sujeto a ciertas condiciones, sus CBFIs de FIBRA Macquarie al precio de la oferta pública de adquisición.

Para dichos fines, FIBRA Prologis ha presentado una solicitud para obtener todas las aprobaciones gubernamentales requeridas, incluyendo la de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y tiene la intención de lanzar una oferta pública de adquisición e intercambio por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie a un factor de intercambio fijo de 0.525 CBFIs de FIBRA Prologis por cada CBFIs de FIBRA Macquarie, o un monto en efectivo equivalente a MXN\$40.00 por cada CBFIs de FIBRA Macquarie, hasta un monto máximo total en efectivo de MXN\$7,973,113,970, que equivale al 25% de todos los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie al 24 de febrero de 2026, y que ofrece a los tenedores de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie una prima respecto del precio promedio ponderado por volumen de los últimos 60 días al 24 de febrero de 2026 cercano al 20% aproximadamente, sobre una base combinada. FIBRA Prologis tiene la intención de lanzar la oferta pública de adquisición en el segundo trimestre de 2026, sujeto a la obtención de todas las aprobaciones corporativas y regulatorias requeridas.

La oferta pública de adquisición que será lanzada por FIBRA Prologis también estará sujeta a condiciones habituales, incluyendo la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El presente comunicado no constituye una oferta pública de adquisición ni ninguna otra oferta pública de valores en México o en el extranjero.

“Nos sentimos complacidos de haber celebrado un contrato irrevocable con Macquarie para adquirir sus derechos de administración, incluyendo la adquisición por parte de FIBRA Prologis de los CBFIs de una afiliada de Macquarie al precio de adquisición de la oferta. Desde hace tiempo hemos respetado la calidad del portafolio de FIBRA Macquarie, así como la plataforma y reputación que ha construido en los mercados inmobiliarios de México. Al combinar los portafolios, esperamos operar a una mayor escala y generar un valor de largo plazo más sólido para todos los tenedores de CBFIs.”

Armando Fregoso

Presidente de Prologis Latinoamérica

“Este acuerdo refleja las conversaciones constructivas que hemos sostenido con Prologis y nuestro enfoque compartido en la generación de valor a largo plazo. Nuestra prioridad ha sido la continuidad, una sólida gobernanza y una ruta prudente hacia la creación de valor para los tenedores de CBFIs.”

Eric Wurtzebach

Director Global de *Real Estate* en Macquarie Asset Management

Las Cláusulas de Terminación Pueden Tener Costos Significativos para Otros Oferentes y Sus Tenedores de CBFIs

A continuación se muestra una estimación de los pagos de honorarios que se requerirían en caso de una terminación anticipada o sustitución del Administrador de Macquarie sin causa justificada, con base en las disposiciones de remoción de la administración establecidas en el Contrato de FIBRA MQ ⁽¹⁾

(\$USD en millones)⁽²⁾

Capitalización de Mercado de FIBRA MQ (Al 01/04/26)(USD)	A	\$1,857 ⁽³⁾
% de Capitalización de Mercado	B	1.0%
Comisión Base Anual	A * B	C \$19
# de Años	D	10
Comisión Total base ⁽⁵⁾	D * C	E \$186
Comisión de Desempeño ⁽⁵⁾	F	\$49
Costos Totales Potenciales por la Adquisición del Administrador	E + F	G \$235



Reducción Neta Efectiva Estimada en Comparación con Cualquier Otra Oferta Supuesta en la Que los Titulares de Certificados Asuman los Costos de la Rescisión del Contrato del Administrador.

MXN\$5.25

Por CBFI de FIBRA MQ ⁽⁴⁾

Fuente: Documentos públicos de la Compañía y FactSet. Tipo de cambio: MXN / USD 17.8250

- Además, la información contenida en esta presentación relativa al cálculo de dichos costos es solo una estimación realizada por FIBRA Prologis y puede diferir de otras estimaciones que toman en consideración supuestos diferentes a estos
- Calculado al tipo de cambio al 01/04/26
- Para fines ilustrativos únicamente, asumimos (i) un precio fijo por CBFI de MXN\$41.52 y (ii) un total de 797.3 millones de CBFI en circulación (es decir, \$41.52 × 797.3 millones). Esta suposición no contempla ninguna variación ni en el precio por CBFI ni en el número de CBFI en circulación durante los próximos 10 años
- Con base en 797.3 millones CBFIs en circulación para FIBRA MQ
- Según las disposiciones vigentes establecidas en el Contrato de FIBRA MQ, tras la destitución sin causa justificada, el antiguo administrador tiene derecho durante 10 años a una comisión de asesoría equivalente a la comisión de administración base y a una comisión de desempeño —pagadera si el fideicomiso se disuelve durante este período de 10 años— calculada como si todos los activos se vendieran a su valor razonable. Los costos potenciales totales de transferencia del administrador de USD\$235 millones reflejan (i) \$186 millones de comisión 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 CBFI en circulación y un precio de \$41.52) pagados durante el período de 10 años posterior a la remoción, y (ii) una comisión de desempeño de \$49 millones, que es el 10% de (i) la capitalización de mercado del Fideicomiso más (ii) distribuciones ajustadas por inflación y tasa anual del 5%, menos (iii) ingresos netos de emisión de CBFI ajustados de manera similar, menos (iv) comisiones de desempeño anteriores pagadas al Administrador; siempre que dicho monto no sea inferior a cero. Tenga en cuenta que en caso de una terminación anticipada del acuerdo de administración de FIBRA MQ se considerará el valor razonable en lugar del punto (i) anterior. A efectos ilustrativos, la contraprestación por valor neto de los activos es de \$49.10, de conformidad con el reporte financiero del cuarto trimestre de FIBRA MQ

Fortalece Nuestra Posición como Una de las Principales Plataformas Públicas Enfocadas Exclusivamente en Bienes Raíces Industriales en México

Alineación Estratégica

- Crea una de las mayores plataformas enfocada exclusivamente en bienes raíces industriales en México, bien posicionada para capitalizar las tendencias estructurales de crecimiento interno, manufactura y comercio electrónico
- Incorpora activos al portafolio de FIBRA Prologis en sus mercados principales, incluyendo Guadalajara, Ciudad Juárez, Ciudad de México, Monterrey, Reynosa y Tijuana
- La incorporación de la reserva territorial de FIBRA Macquarie, equivalente a 8.5mm pies cuadrados de ABR potencial, incrementa el ABR potencial combinado a 24.5mm pies cuadrados

Crecimiento Externo

- Reserva territorial con potencial de desarrollo de 8.5mm pies cuadrados
- Programa de reciclaje de activos enfocado en la adquisición de propiedades en los mercados clave de FIBRA Prologis
- 24.5mm pies cuadrados de potencial de desarrollo combinado

Guía de Resultados y Distribuciones 2026 (Standalone)

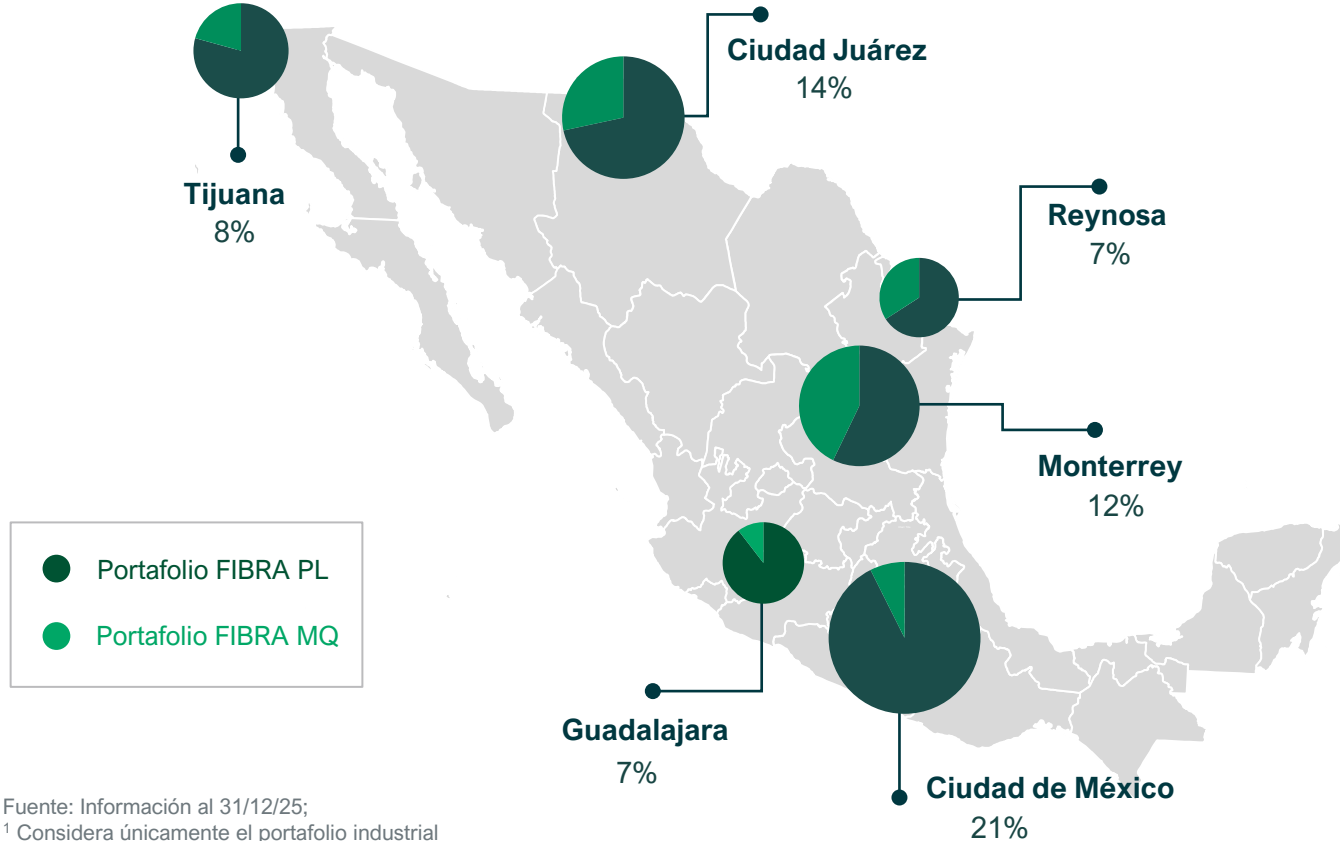
- FIBRA Prologis ratifica su guía para el ejercicio 2026 de un FFO por CBFÍ de entre \$0.2400 y \$0.2600, así como distribuciones por CBFÍ de \$0.1700

Balance General, Fortaleza Financiera y Mayor Liquidez

- Incremento en la escala y solidez del balance general combinado
- Se espera que la entidad combinada registre un mayor volumen de operación y una mejor liquidez bursátil
- Se prevé mantener calificaciones BBB+ / BBB+ / BBB por parte de S&P / HR Ratings / Fitch

La Adquisición de FIBRA Macquarie Fortalece Nuestra Presencia en Mercados Principales

ABR combinado de la Compañía en Mercados Principales (%)






Mercado	FIBRA PL	FIBRA ¹ MQ	Combinado	Combinado (%) ²
Ciudad de México	23.8	1.9	25.7	21%
Ciudad Juárez	12.3	4.9	17.2	14%
Monterrey	8.4	6.3	14.6	12%
Tijuana	8.3	2.3	10.5	8%
Reynosa	5.6	2.9	8.5	7%
Guadalajara	7.5	0.9	8.4	7%
Total	65.9	19.0	84.9	68%

Fuente: Información al 31/12/25;

¹ Considera únicamente el portafolio industrial

² Como porcentaje del total combinado del área bruta rentable (124 millones de pies cuadrados)


FIBRA Prologis con FIBRA Macquarie: Líder en bienes raíces industriales en México

			
Tenencia de Prologis (PLD) (%) ⁽¹⁾	34%	N/A	29%
Área Bruta Rentable (ABR, mm pies cuadrados)	87.4	36.6	124.0
Ocupación (%) Dic. 25 ⁽²⁾	97.0%	95.5%	96.6%
Reserva de Tierra (construible, mm pies cuadrados) ⁽³⁾	16.0	8.5	24.5
Renta por pie ⁽²⁾	\$7.46	\$7.38	\$7.44
Contratos Denominados en USD ⁽²⁾	77.3%	93.0%	81.4%
Tipo de Cliente (% de ABR) ⁽²⁾	Manufactura: 47% Distribución y Logística: 53%	Manufactura: 68% Distribución y Logística: 32%	Manufactura: 53% Distribución y Logística: 47%
Tasa de retención (%) FY25 ⁽²⁾	82.6%	80.9%	82.1%

Fuente: Información reportada por la Compañía al 31/12/25

1. La tenencia pro-forma y el valor de la transacción asume una participación de 100% en la oferta (*tender*) usando un factor de intercambio de 0.525x más MXN\$44.00 en efectivo por certificado bursátil de FIBRA Macquarie, basado en una mezcla de 70% certificados y 30% efectivo, a un precio por certificado de FIBRA Prologis de MXN\$78.53 al 01/04/26, aproximadamente 1,668 millones y 797 millones de CBFIs en circulación de FIBRA Prologis y FIBRA Macquarie, respectivamente
2. Las cifras de FIBRA Macquarie solo consideran el portafolio industrial
3. La reserva de tierra de FIBRA Prologis está compuesta por 3.4 millones de pies cuadrados de FIBRA Prologis y 12.6 millones de pies cuadrados de Prologis

Desempeño Operativo Superior frente a FIBRAs Listadas

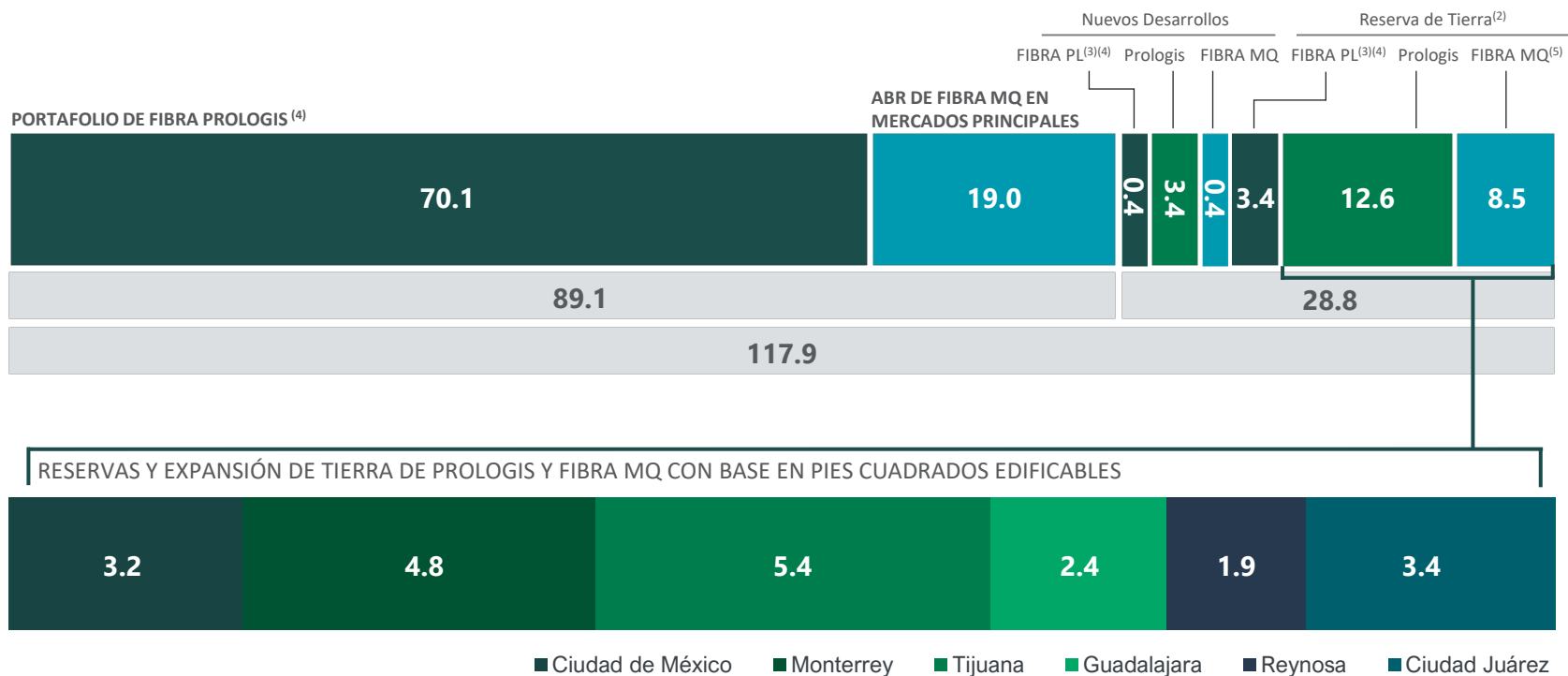
	 FIBRA PROLOGIS® (PF Combinado)	FIBRA Monterrey	FIBRA Next	Vesta	Promedio de Comparables	FIBRA PL Desempeño Superior al Promedio de Comparables
Tasa de Ocupación (%) Dic. 25	96.6%	96.6%	97.7%	89.7%	94.7%	✓
Retención (%) FY25	82.1%	73.3%	NA	NA	73.3%	✓
Renta por pie² Dic. 25	\$7.44	\$6.96	\$7.50	\$6.72	\$7.06	✓

Mayor Visibilidad en el Crecimiento Externo

La combinación crea un vehículo con fuerte visibilidad de crecimiento externo

EXPANSIÓN VÍA FIBRA PL, PROLOGIS Y EL PIPELINE DE DESARROLLO DE FIBRA MQ

MM PIES CUADRADOS ⁽¹⁾



- Acceso exclusivo al *pipeline* de desarrollo de Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

Pipeline de Desarrollo de Prologis y FIBRA MQ

	ABR MM pies cuadrados	% Arrendado
Ciudad de México	1.8	32.0%
Monterrey	1.0	44.9%
Reynosa	0.3	100%
Ciudad Juárez	0.3	0.0%
Tijuana	0.4	0.0%
Total	3.8	34.8%

1. Millones de pies cuadrados al 31/12/25

2. Con base en pies cuadrados por desarrollar esperados

3. La reserva de tierra y desarrollos de FIBRA Prologis reflejan los activos previamente propiedad de FIBRA Terrafina, los cuales fueron transferidos luego del desliste de Terrafina de la BMV. Estos activos no son propiedad de Prologis, Inc.

4. Incluye *Joint Ventures*. Todos los nuevos desarrollos propiedad de *Joint Ventures* (entidades no consolidadas)

5. Incluye la adquisición concretada el 19/02/26 de 3.4mm pies cuadrados de un predio industrial en Tijuana

2

Beneficios de la Plataforma Global de Prologis

¿Quiénes somos y qué hacemos?

Líder mundial en Bienes Raíces Industriales

\$230Bn en activos bajo administración (AUM)

1.3Bn pies cuadrados de espacio logístico

5,882 propiedades

~6,500 clientes

95.8% tasa de ocupación

2,802 empleados

Cotiza en bolsa (NYSE: PLD)

Plataforma de soluciones integrales para desafíos críticos en la cadena de suministro

Optimización de adquisiciones para reducción de costos sobre la competencia

Experiencia invirtiendo en empresas en etapa temprana que innovan a lo largo de la cadena de suministro

Capacidad de crecimiento en activos en E.E.U.U. mediante estrategias de capital que impulsan el ROE

Estableciendo nuevos estándares para impulsar los objetivos de sostenibilidad de nuestros clientes



Trabajando con Nosotros Una Plataforma Integrada + Enfoque

Prologis cuenta con las cualidades para liberar valor sustancial de los activos de FIBRA Macquarie

Nuestros clientes están al centro de todo lo que hacemos.

Estamos dedicados a simplificar toda la trayectoria inmobiliaria de nuestros clientes y a ofrecer información basada en datos procedentes de una plataforma líder en bienes raíces industriales.

Forma parte de una plataforma global única, que va más allá del sector inmobiliario tradicional para generar un mayor valor para los inversionistas.



El Amplio Alcance Global de Prologis Beneficia a FIBRA PL

El ~45% de los Ingresos de FIBRA PL¹ Proviene de los Clientes Globales de Prologis, Reforzando la Asociación Estratégica de la Plataforma

Clientes Seleccionados Coincidentes de Prologis y FIBRA Prologis



Acceso a Innovación

Abordamos los desafíos más urgentes de nuestros clientes mediante soluciones de vanguardia, inversión e investigación en tecnologías innovadoras, y un enfoque moderno para el futuro del comercio.

Estrategia Global + Analítica impulsada por IA

Los datos sólidos generan valor.

Los conocimientos prácticos de nuestro equipo interno, mejorados por análisis impulsados por IA, ayudan a impulsar una mejor toma de decisiones para guiar a nuestros clientes hacia el futuro.



Prologis Ventures

Nuestra inversión en empresas en etapa temprana y de crecimiento tiene como objetivo:

- Abordar los principales problemas de los clientes.
- Acelerar la innovación en la cadena de suministro.
- Construir el futuro del comercio.
- Ayudarnos a servir mejor a nuestros clientes.



Fuerte enfoque en Sostenibilidad

- **Cero emisiones netas y GEI:** Alcanzar emisiones netas cero para 2040 para las emisiones de los Ámbitos 1, 2 y 3.
- **Certificación de edificación:** Obtuvimos certificaciones de construcción sostenible para el 100% de los proyectos elegibles en 2025.
- **Energía renovable:** Utilizamos energía renovable para cubrir el 100% de las necesidades energéticas de nuestros clientes para el 2030.
- **Iluminación LED:** Instalamos iluminación 100% LED en el 100% de los nuevos desarrollos y se alcanzó una cobertura de cartera del 80% en 2025.
- **Participación comunitaria:** Logramos un total acumulado de 75,000 horas de voluntariado apoyando a comunidades locales en 2025.
- **Formación de la fuerza laboral en logística:** Formamos más de 36,000 personas en logística desde 2018.
- **Ética:** Asegurar que el 100% de los empleados complete la formación ética anualmente.



GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2023

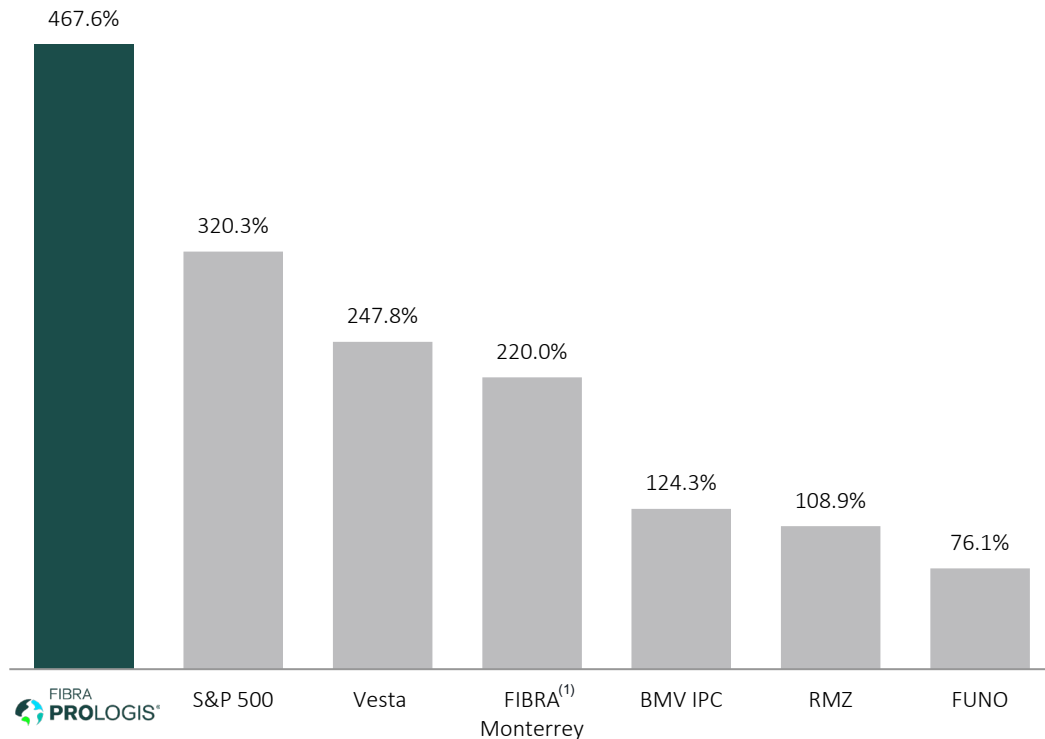


Proyecto Solar

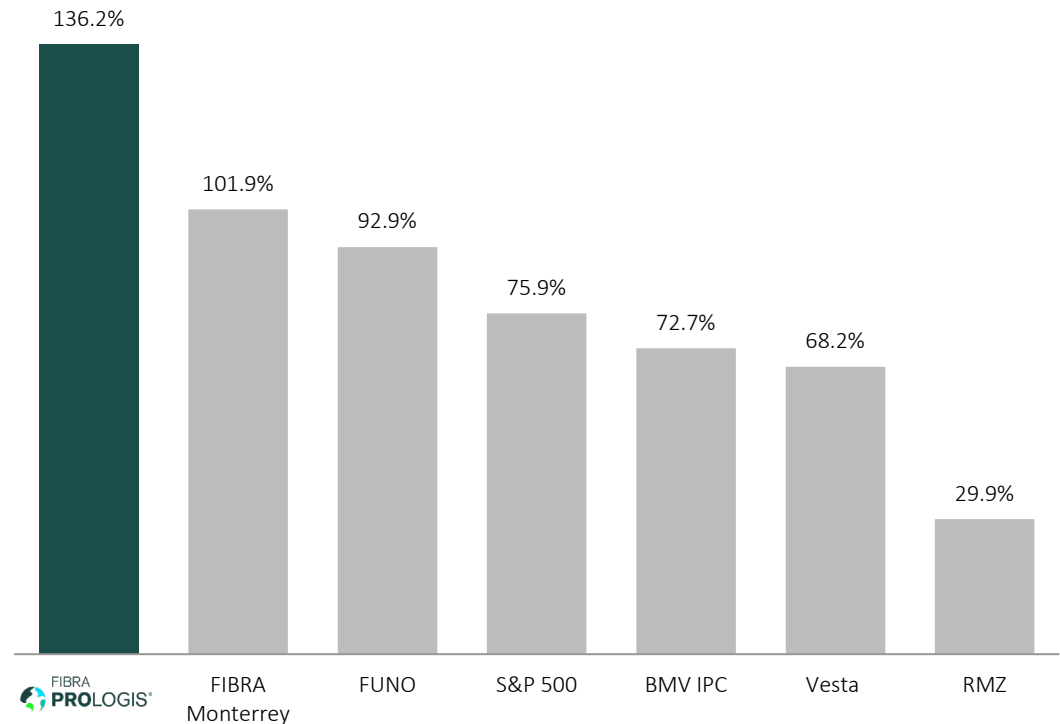
- 40 edificios con energía solar en México, con una capacidad total de 21 MW
- Inversión realizada por Prologis

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

Rendimiento Total Desde la IPO de FIBRA PL en Junio de 2014

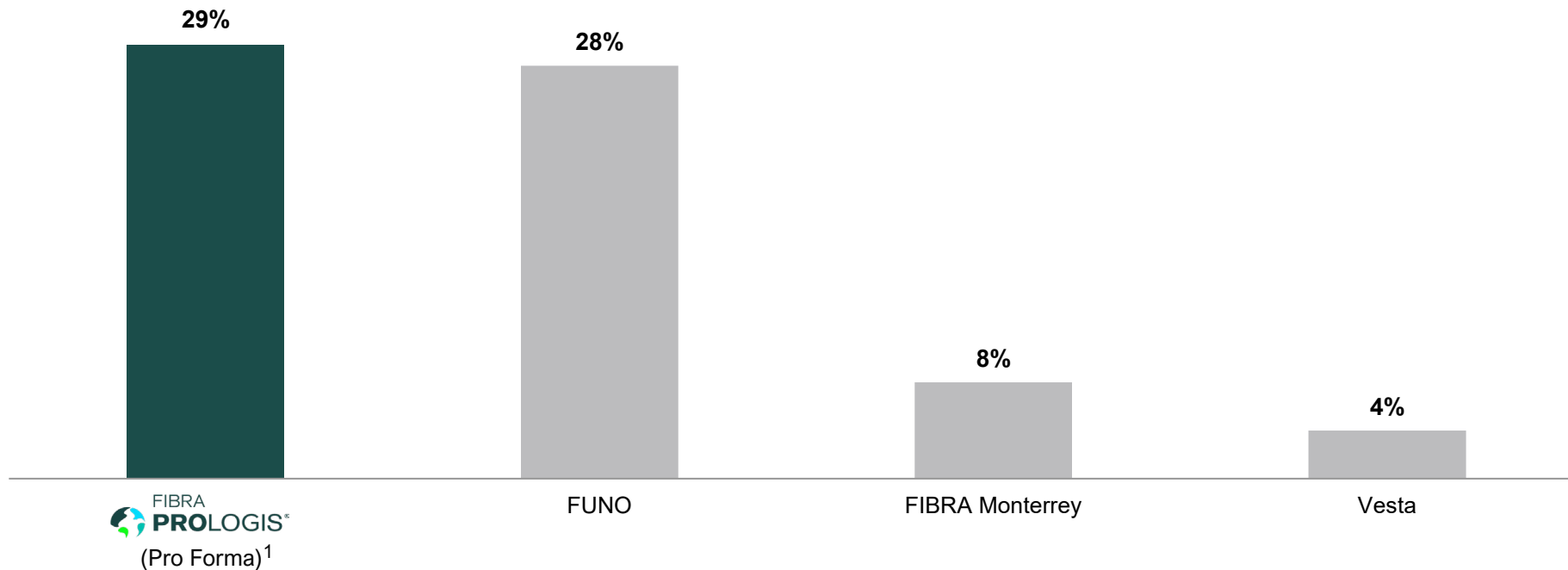


Rendimiento Total en los Últimos 5 Años



Poder de la Plataforma en Acción – Profunda Alineación Entre los Inversionistas y la Dirección

% de Tenencia del Administrador / Accionistas Internos



Fuente: Documentos públicos de la Compañía y FactSet

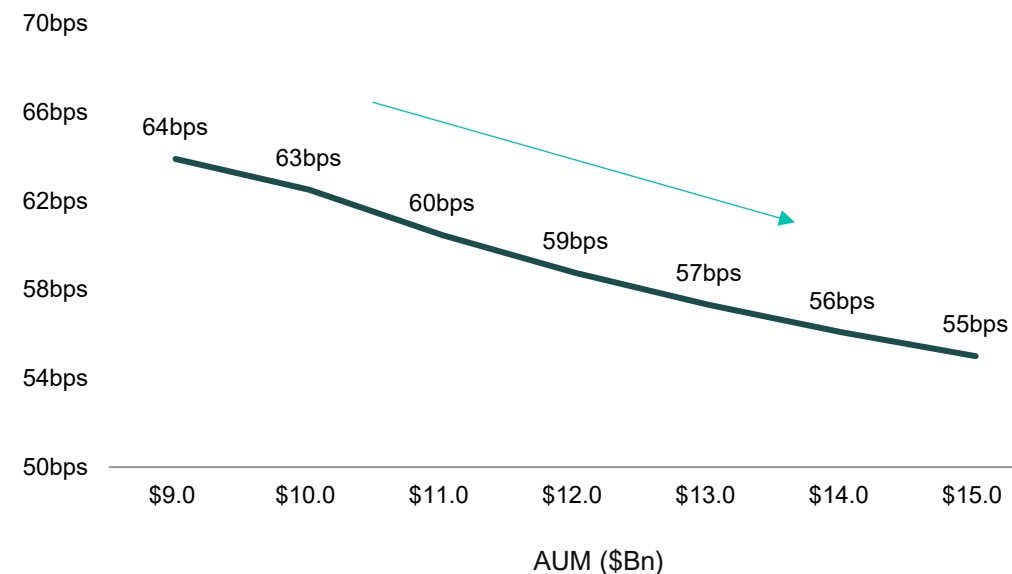
1. La tenencia pro forma asume una participación del 100% en la OPA, utilizando un factor de intercambio de 0.525x, además de MXN\$44.00 en efectivo por cada CBFi de FIBRA Macquarie, con base en una mezcla de 70% CBFIs / 30% efectivo, un precio por certificado de FIBRA Prologis de MXN\$78.53 al 01/04/26, y aproximadamente 1,668 millones, 567 millones y 797 millones de CBFIs en circulación para FIBRA Prologis, Prologis y FIBRA Macquarie, respectivamente

Poder de la Plataforma en Acción – Los tenedores continuarán beneficiándose de las economías de escala

(\$ en millones)

	FIBRA Macquarie	FIBRA PL	Pro Forma (con Sinergias)
	Actual	Actual	
Comisiones por Administración / Gestión	\$13	\$57	\$73 ¹
Honorarios Profesionales + Otros G&A	9	10	10 ²
Total G&A	\$22	\$66	\$83
Activos Bajo Administración (AUM)	\$3,274	\$9,341	\$12,615 ³
Total G&A/Activos Bajo Administración	68bps	71bps	66bps
+ Comisión por Incentivo		16	16 ⁴
Total G&A + Comisión por Incentivo	\$22	\$83	\$99
Total G&A + Comisión por Incentivo/Activos Bajo Administración	68bps	88bps	79bps
Administración	Externa	Externa	Externa

Comisión por Administración Base⁽¹⁾/AUM



Nota: Con base en los gastos de todo el año 2025 y los activos bajo administración (AUM) a diciembre de 2025

Fuente: Documentos públicos de la Compañía

1. Con base en activos bajo administración (AUM) y una estructura escalonada de comisiones de 70 bps en los primeros \$5.0Bn, 60 bps de \$5.0 a \$7.5Bn, 50 bps de \$7.5 a \$10.0Bn y 40 bps en montos superiores a \$10.0Bn
2. Asume ~USD\$9m en sinergias derivados de la eliminación de costos duplicados por ser empresa pública (p.ej. Contabilidad, consultoría, legal e impuestos)
3. Representa la suma de los valores reportados de FIBRA PL y FIBRA MQ del 4T25
4. Comisión por incentivo promedio pagada desde la OPI para FIBRAPL

Poder de la Plataforma en Acción – Nuestra Amplia Experiencia y Estrategia para Integrar Grandes Empresas Forman Parte de Nuestro ADN. Trayectoria comprobada durante décadas integrando empresas y portafolios complejos, generando sinergias y maximizando la rentabilidad para los accionistas.




Prologis adquiere DCT Industrial por \$8.4 bn

2018



Prologis adquiere Liberty Property Trust por \$12.6 bn

2019



Prologis adquiere Duke Realty por \$26.0 bn

2022



FIBRA Prologis adquiere Terrafina por \$2.6 bn

2025

# de Mercados	17	18	19	17
# ABR (pies cuadrados)	71m	104m	167m	42m

Equipo Directivo con Amplia Trayectoria y Sólido Historial Comprobado

- Sólida trayectoria de gobierno corporativo de primer nivel.
- Iniciativas recientes orientadas a impulsar el valor para los accionistas y la alineación de intereses:
 - Estructura actualizada de Comisiones por Administración de Activos en respuesta a la retroalimentación de inversionistas, aumentando la rentabilidad de la FIBRA a medida que continúa creciendo
 - Nombramiento de un Miembro Independiente del Comité Técnico que refuerza el compromiso de nuestro sólido gobierno corporativo



Héctor Ibarzabal
CEO
Se retirará en junio 2026

El Sr. Ibarzabal tiene amplia experiencia en operaciones, despliegue de capital, estructuración, financiamiento y captación de fondos en el sector inmobiliario industrial, de oficinas, comercial y residencial

El Sr. Ibarzabal se ha desempeñado como Director General de Prologis México desde 2011 y actualmente es CEO de Fibra Prologis, desde su constitución en 2014

Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzabal cofundó G. Acción, la primera empresa mexicana de bienes raíces en cotizar en la bolsa de valores, donde se desempeñó como CFO, COO y Presidente



Jorge Girault
CFO
Próximo CEO

El Sr. Girault ha trabajado en la industria de bienes raíces desde 1994 y ha trabajado como Vicepresidente de Finanzas de Prologis México y CFO de FIBRA Prologis desde 2015. Fue nombrado recientemente como el próximo CEO de FIBRA Prologis, con su transición efectiva el próximo 1 de julio de 2026

Como directivo de Prologis Mexico y gerente de Prologis México Fondo Logístico, un vehículo de inversión de bienes raíces industriales en México administrado por una filial de Prologis, fue responsable de la estructuración y el lanzamiento exitoso de la OPI de FIBRA Prologis en 2014 por \$500 millones de dólares



Federico Cantú
Vicepresidente Senior y Director de Operaciones

El Sr. Cantú tiene más de 20 años de experiencia en bienes raíces y lidera un equipo de 45 profesionales distribuidos en los mercados principales de FIBRA Prologis, encargados de arrendamientos, administración de propiedades, y administración de datos

El Sr. Cantú se unió a Prologis en 2005 como Gerente Comercial en San Antonio, Texas y antes de integrarse a Prologis, fue Gerente de Proyectos en Desarrollo Inmobiliario Omega, una empresa de desarrollo inmobiliario, donde trabajó en proyectos residenciales y de oficinas en el noreste de México y el sur de Texas



Alexandra Violante
VP, Finanzas y Relación con Inversionistas
Próxima CFO

La Sra. Violante cuenta con experiencia en mercados de capitales, relación con inversionistas y comunicaciones financieras, habiendo desempeñado un 'papel central' definiendo la estrategia financiera de largo plazo y en apoyar el crecimiento de la plataforma de FIBRA Prologis

La Sra. Violante tiene una destacada trayectoria en FIBRA Prologis, fungiendo como Directora de Relación con Inversionistas desde 2021, y fue nombrada recientemente como la próxima CFO de FIBRA Prologis, con su transición efectiva el próximo 1 de julio de 2026

