

## DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

# Actinver

Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable No. 1721 ("Fibra Prologis" o el "Emisor")



Fideicomitente y Administrador:

Prologis Property México, S.A. de C.V.

Domicilio del Emisor:

Montes Urales 620, Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, IV Sección, C.P. 11000, Ciudad de México

Domicilio del Fideicomitente y Administrador:

Paseo de los Tamarindos 90, Torre 2, Piso 22, C.P. 05120, Ciudad de México, México.

Clave de Pizarra: "FIBRAPL 14"

6 de marzo de 2026

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en la presente declaración de información por reestructura societaria (el "Folleto Informativo" o el "Folleto").

Fibra Prologis publicó una convocatoria para celebrar una asamblea ordinaria de tenedores en esta misma fecha (la "Asamblea de Tenedores" o la "Asamblea"), para someter a consideración de sus Tenedores la aprobación de la Oferta y los términos y condiciones de la misma.

## Breve resumen de la transacción

De conformidad con, y para todos los efectos del artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha (la “Circular Única”) y demás que resulten aplicables, Fibra Prologis informa que, tal y como se comunicó a sus tenedores y al público inversionista mediante el evento relevante publicado el 25 de febrero de 2026 y sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, Fibra Prologis, como oferente, ofrecerá a los titulares de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “FIBRAMQ 12” (los “CBFIs de Fibra Macquarie”) adquirir a través de una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca en los Estados Unidos Mexicanos de conformidad con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”) y la Circular Única (la “Oferta”), hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie en circulación, a cambio de la suscripción recíproca de CBFIs emitidos por Fibra Prologis con clave de pizarra “FIBRAPL 14” (los “CBFIs de Intercambio”) y/o efectivo al Precio de la Opción en Efectivo. El número de CBFIs de Intercambio se determinará de conformidad con el Factor de Intercambio, según el mismo pudiera ser ajustado por Prologis Property México, S.A. de C.V. (el “Administrador”) con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado en dicho momento. La Oferta constituirá una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la LMV.

## Características de los Títulos

A la fecha del presente Folleto hay 1,668,204,310 CBFIs de Fibra Prologis en circulación. Los CBFIs de Fibra Prologis se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) con el número 3265-1.81-2025-051 y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”) con la Clave de Pizarra “FIBRAPL 14”.

La Oferta, en caso de ser aprobada y consumada en los términos que se describan en el presente, no modificará las características de los CBFIs de Fibra Prologis, excepto por el precio y el número total de CBFIs en circulación, el cual una vez consumada la Oferta y asumiendo que se emitan la totalidad de los CBFIs de Intercambio ascenderá a hasta 418,588,483 CBFIs de Fibra Prologis, asumiendo un Factor de Intercambio propuesto de 0.525.

El presente Folleto Informativo no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición del público a efecto de cumplir con las disposiciones legales aplicables. De conformidad con la LMV, la oferta pública de valores está sujeta a la autorización previa de la CNBV. Cualquier oferta pública a realizarse en México deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV, que incluyen, entre otros, la presentación de un prospecto que incluya, de manera enunciativa, mas no limitativa, una descripción de la situación financiera, condición administrativa, económica, contable y legal, así como la información relevante que contribuya a la adecuada toma de decisiones de los

inversionistas. Este Folleto Informativo no sustituye la información que debería incluirse en dicho prospecto.

LA INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERATIVA Y/O JURÍDICA DE FIBRA MACQUARIE CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE EXTRAÍDA DEL REPORTE ANUAL DE FIBRA MACQUARIE, DE LOS REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIDA Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE FIBRA MACQUARIE EN SU PÁGINA DE INTERNET [HTTPS://WWW.FIBRAMACQUARIE.COM/ES.HTML](https://www.fibramacquarie.com/es.html) Y LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA CNBV ([WWW.GOB.MX/CNBV](http://WWW.GOB.MX/CNBV)) Y LA BMV ([WWW.BMV.COM.MX](http://WWW.BMV.COM.MX)), EN EL ENTENDIDO, QUE DICHAS PÁGINAS (O SU CONTENIDO) NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO. FIBRA PROLOGIS TOMÓ LA DECISIÓN DE PONER A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES LA OFERTA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE CON BASE EN INFORMACIÓN RELEVANTE QUE FIBRA MACQUARIE HA PREPARADO, DIFUNDIDO Y PUESTO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA.

EN CONSECUENCIA, NI FIBRA PROLOGIS, NI EL FIDUCIARIO, NI PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V. TIENEN NI ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LA INFORMACIÓN DE FIBRA MACQUARIE INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN QUE FIBRA MACQUARIE PUDIERA INCURRIR CON MOTIVO DE DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN FALSA, INEXACTA O QUE PUDIERE INDUCIR AL ERROR AL PÚBLICO INVERSIONISTA.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA PROLOGIS QUE SE INCLUYE EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO PARA MOSTRAR SU BALANCE DESPUÉS DE CONSUMADA LA OFERTA, FUE ELABORADA ASUMIENDO EL FACTOR DE INTERCAMBIO PROPUESTO Y ASUMIENDO QUE EL RESULTADO DE LA OFERTA TENGA COMO CONSECUENCIA QUE FIBRA PROLOGIS ADQUIERA EL 100% DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN DE FIBRA MACQUARIE. IGUALMENTE, DICHA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA PROLOGIS ESTÁ SUJETA A VARIACIONES DERIVADAS DEL RESULTADO REAL DE SUS OPERACIONES FUTURAS, ASÍ COMO A LOS EFECTOS DE OTROS FACTORES QUE ESTÁN FUERA DEL CONTROL DE LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRA PROLOGIS, INCLUYENDO EL NÚMERO DE CBFIS DE FIBRA MACQUARIE QUE ACUDIRÁN A LA OFERTA. EN CONSECUENCIA, LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA PODRÍA NO SER UN REFLEJO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA, NI DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN REALES DE FIBRA PROLOGIS COMO RESULTADO DE LA OFERTA.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DE FIBRA PROLOGIS O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA DECLARACIÓN NI CONVALIDA ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

## ÍNDICE

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES .....                                                                                                      | 6  |
| 2. RESUMEN EJECUTIVO.....                                                                                                             | 10 |
| 3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN .....                                                                                   | 20 |
| A. Descripción detallada de la transacción.....                                                                                       | 20 |
| B. Objetivo de la operación.....                                                                                                      | 22 |
| C. Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la transacción. ....                                                               | 23 |
| D. Fecha de aprobación de la operación .....                                                                                          | 23 |
| E. Emisión de certificados .....                                                                                                      | 23 |
| F. Gravámenes de los activos involucrados en la transacción de Fibra<br>Prologis.....                                                 | 24 |
| G. Dictamen valuatorio. ....                                                                                                          | 28 |
| H. Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios<br>involucrados en la transacción .....                       | 28 |
| I. Desempeño de los activos involucrados en la operación Prologis .....                                                               | 30 |
| J. Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de<br>inversiones .....                                         | 32 |
| K. Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después<br>de la oferta .....                                     | 33 |
| L. Detalle del tratamiento contable de la operación .....                                                                             | 33 |
| M. Consecuencias fiscales de la operación.....                                                                                        | 33 |
| 4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES<br>INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN.....                                           | 34 |
| 5. FACTORES DE RIESGO.....                                                                                                            | 44 |
| 6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....                                                                                           | 47 |
| 7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS<br>RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA<br>PROLOGIS ..... | 53 |
| A. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN .....                                                                                                   | 54 |
| B. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL .....                                                                         | 55 |

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 8. CONTRATOS RELEVANTES .....  | 57 |
| 9. PERSONAS RESPONSABLES ..... | 59 |
| 10. ANEXOS .....               | 62 |

## 1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para efectos del presente Folleto, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos. Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos en el presente Folleto Informativo tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula 1.1 del Contrato de Fideicomiso de Fibra Prologis o en el reporte anual o trimestral, los cuales pueden consultarse en Internet en las páginas <https://www.fibraprologis.com/es-MX>, [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“ARB”</u>                               | significa área rentable bruta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Administrador”</u> o <u>“Prologis”</u> | Prologis Property México, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>“Autoridad Gubernamental”</u>           | significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.                                                          |
| <u>“BMV”</u>                               | significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>“CBFIs”</u>                             | significa certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>“CBFIs de Fibra Macquarie”</u>          | significan los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el fideicomiso irrevocable número F/1622 celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. |
| <u>“CBFIs de Intercambio”</u>              | tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente folleto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>“CBFIs de Terrafina”</u>                | significan los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el fideicomiso irrevocable número 6274 (antes F/00939) celebrado actualmente entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria de administración y fideicomitente, Prologis Property Mexico, S.A. de C.V., como    |

asesor y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“Cesión”</u>                                                         | Significa la cesión onerosa por parte de MAM a Prologis de la totalidad de sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración de Fibra Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.                                                                                                                                                         |
| <u>“Circular Única”</u>                                                 | significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.                                                                                     |
| <u>“CNA”</u>                                                            | significa la Comisión Nacional Antimonopolio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>“Contrato de Administración de Fibra Macquarie”</u>                  | Significa aquel contrato de administración, de fecha 11 de diciembre de 2012, celebrado entre MAM y Fibra Macquarie (según ha sido modificado o reexpresado).                                                                                                                                                                                                              |
| <u>“Contrato de Fideicomiso de Fibra Prologis” o “Fibra Prologis”</u>   | significa el contrato de fideicomiso irrevocable número 1721 celebrado entre Prologis Property México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.      |
| <u>“Contrato de Fideicomiso de Fibra Macquarie” o “Fibra Macquarie”</u> | significa el contrato de fideicomiso irrevocable número F/1622 celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. |
| <u>“Día Hábil”</u>                                                      | significa cualquier día, salvo por sábados, domingos o cualquier otro día en el cual las entidades financieras sujetas a la supervisión de la CNBV deban o se encuentren autorizadas a cerrar sus puertas y suspender operaciones conforme al calendario publicado por la CNBV.                                                                                            |
| <u>“Factor de Intercambio”</u>                                          | significa 0.525 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Fibra Macquarie; <u>en el entendido</u> , que Fibra Prologis podrá ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento.                                                                                                     |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“Fideicomiso de Liquidación”</u>            | Significa, aquel fideicomiso irrevocable que el Tenedor Macquarie y Fibra Prologis constituirán en una institución bancaria mexicana al cual el Tenedor Macquarie aportará la totalidad de sus CBFIs de Fibra Macquarie, con anterioridad al inicio de la Oferta, a efecto de (i) permitir la participación de los CBFIs del Tenedor Macquarie en la Oferta, y (ii) prever un mecanismo de depósito, retención y liberación de dichos CBFIs.                                                                                                                                                                                                                |
| <u>“Folleto Informativo” o “Folleto”</u>       | tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente folleto informativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Indeval”</u>                               | significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>“Información Financiera Proforma”</u>       | tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “Información Financiera Seleccionada” del presente Folleto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“LMV”</u>                                   | significa la Ley del Mercado de Valores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>“MAM”</u>                                   | Significa Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>“México”</u>                                | significa los Estados Unidos Mexicanos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Monto Máximo de la Oferta en Efectivo”</u> | Significa \$7,973,113,970 Pesos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>“Oferta”</u>                                | Significa la presente oferta de adquisición y suscripción recíproca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>“Oferente”</u>                              | Significa Fibra Prologis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>“Opción en Efectivo”</u>                    | significa la opción que cada tenedor de CBFIs de Fibra Macquarie tendrá de intercambiar todos sus CBFIs de Fibra Macquarie (i) al Precio de la Opción en Efectivo; o (ii) una combinación de CBFIs de Fibra Prologis y efectivo considerando el Factor de Intercambio y el Precio de la Opción en Efectivo, en el entendido que, el monto total en efectivo ofrecido por Fibra Prologis a los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie que ejerzan la Opción de Efectivo no excederá del Monto Máximo de la Oferta en Efectivo. En el caso de que los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie en conjunto elijan ofrecer sus CBFIs de Fibra Macquarie por dinero |

en efectivo, total o parcialmente, en exceso del Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, aquellos tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie que elijan la Opción en Efectivo serán reducidos proporcionalmente y recibirán el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo de forma prorrateada a sus ofertas en efectivo. El resto de su oferta se pagará en CBFIs de Intercambio a la relación de cambio, ajustada por el porcentaje que se pagará en efectivo. Cabe señalar que aquellos tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie que elijan CBFIs de Intercambio recibirán su oferta completa en CBFIs de Intercambio.

“Partes de Macquarie”

Significa MAM y el Tenedor Macquarie, conjuntamente.

“Persona”

significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

“Pesos” “Ps.” o “\$”

significa la moneda de curso legal en México.

“Precio de la Opción en Efectivo”

\$40.00 Pesos por cada CBFI de Macquarie.

“RNV”

significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

“TCA”

Significa el *Transaction and Covenant Agreement* de fecha 25 de febrero de 2026 celebrado entre (i) Prologis; (ii) Fibra Prologis; (iii) MAM; y (iv) el Tenedor Macquarie en virtud del cual MAM acordó ceder onerosamente a Prologis la totalidad de sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración de Fibra Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

“Tenedor Macquarie”

Significa Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited.

“Terraфина”

significa el fideicomiso irrevocable número 6274 (antes F/00939) celebrado actualmente entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria de administración y fideicomitente, Prologis Property Mexico, S.A. de C.V., como asesor y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Fibra Prologis, como oferente, tiene la intención de adquirir sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes y de conformidad con las disposiciones de la LMV, la Circular Única y demás que resulten aplicables, hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie en circulación, a cambio de la suscripción recíproca por parte de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie que participen en la Oferta, de hasta 418,588,483 CBFIs de Intercambio, asumiendo el Factor de Intercambio propuesto y/o efectivo al Precio de la Opción en Efectivo. La Oferta constituirá una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la LMV.

### Breve descripción de los participantes

#### A. Fibra Prologis.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces que cotiza en la BMV, con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis Inc., que es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York con una capitalización de mercado de aproximadamente US\$118.6 mil millones al 31 de diciembre de 2025. Prologis Inc. es un operador, propietario y desarrollador líder global de bienes raíces industriales, concentrado en mercados globales y regionales en América, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2025, Prologis era propietario y administraba 1.3 mil millones de pies cuadrados (121 millones de metros cuadrados) de propiedades logísticas operativas en 20 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a un grupo diverso de más de aproximadamente 6,500 clientes. Las propiedades de Prologis se utilizan típicamente para distribución, almacenamiento, empaque, ensamblaje y manufactura ligera de productos de consumo. La gran mayoría de las propiedades operativas de Prologis son utilizadas por sus clientes para el cumplimiento de entrega minoristas y en línea (*retail*), así como para transacciones de negocio a negocio (*business to business*).

Al 31 de diciembre de 2025 nuestro portafolio actual se compone de instalaciones logísticas y de manufactura estratégicamente ubicadas en seis mercados industriales en México con un ARB total de 87.4 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados) (el "Portafolio Actual"). Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de ocupación de nuestros inmuebles era de 97.0%. De nuestro portafolio operativo, aproximadamente 62.3% de nuestra renta neta efectiva se localiza en mercados logísticos globales ubicados en la Ciudad de México (incluyendo su área metropolitana), Guadalajara y Monterrey y el 37.7% restante está ubicado en mercados manufactureros regionales ubicados en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 77.3% de la renta neta efectiva anualizada, (calculada al inicio de la renta usando el flujo estimado total que será recibido por esta renta (incluyendo a la renta base y reembolso de gastos) de manera anualizada. El número por pie cuadrado es calculado dividiendo la renta neta efectiva anualizada por los pies cuadrados ocupados de la renta. Esta métrica no es definida por IFRS) (la "Renta Efectiva Neta") resultando en una exposición del Peso de 22.7%. A esa fecha, nuestras propiedades tenían una Renta Efectiva

Neta por pie cuadrado arrendado para mercados de consumo de US\$7.69 y de US\$7.11 para mercados de manufactura.

Nuestro objetivo es continuar con la adquisición, propiedad y administración de complejos industriales en México, así como aumentar el valor de los CBFIs manteniendo un portafolio que genere rendimientos estables y logre un crecimiento de capital a largo plazo a través de adquisiciones y administración proactiva del portafolio, a través del desempeño de nuestra cartera de complejos industriales de alta calidad, gestión y gobierno corporativo de clase mundial, así como el acceso a la plataforma global, la experiencia en la industria y la red de Prologis Inc. Para reforzar este objetivo, en agosto y noviembre de 2024 y noviembre de 2025, adquirimos una participación controladora en el contrato de fideicomiso irrevocable número 6274 (antes F/00939) celebrado actualmente entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria de administración y fideicomitente, Prologis Property Mexico, S.A. de C.V., como asesor y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común ("Terrafina") mediante ofertas públicas de adquisición de los CBFIs de Terrafina. Terrafina es un fideicomiso con un portafolio industrial creado principalmente para adquirir, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como para otorgar financiamiento para dichos fines, garantizado con los respectivos inmuebles arrendados relacionados. Al momento de la adquisición inicial en agosto de 2024, Terrafina administraba aproximadamente 42.2 millones de pies cuadrados de bienes raíces industriales en varios mercados clave de México, lo que incluía 288 naves industriales y 4 propiedades en banco inmobiliario. El 18 de febrero de 2026, se obtuvo la autorización de cancelación de la inscripción de los CBFIs de Terrafina en el RNV y con fecha 19 de febrero de 2026 el desliste de los mismos en la BMV. Estamos analizando de manera continua oportunidades estratégicas y de crecimiento en el mercado mexicano, que pueden incluir, sin limitarse a ello, la compra de inmuebles individuales, la adquisición de portafolios o transacciones en los mercados de capitales similares a las ofertas públicas de adquisición que hemos realizado previamente por los CBFIs de Terrafina.

Desde nuestra oferta pública inicial en México el 4 de junio de 2014, el valor de nuestro portafolio inmobiliario, con base en valuaciones realizadas por terceros, aumentó en un 441% (neto de disposiciones), pasando de US\$1.6 mil millones (neto de disposiciones) a US\$9.2 mil millones al 31 de diciembre de 2025. Desde nuestra oferta pública inicial, el tamaño de nuestro portafolio aumentó de 29.7 millones de pies cuadrados a 87.4 millones de pies cuadrados, lo que representa una tasa de crecimiento anual compuesta de 9.9%. Estas cifras incluyen la totalidad de nuestro portafolio, incluidos los activos cuya desinversión está prevista y que no forman parte de nuestros seis mercados principales.

Creemos que nuestra experiencia de poseer y operar bienes raíces industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las economías más grandes de América Latina, así como generar rendimientos atractivos para nuestros inversionistas a través de la generación de ingresos por rendimientos estabilizados, el crecimiento constante de nuestro portafolio y el crecimiento del capital invertido. Consideramos que nuestro portafolio se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen bienes raíces industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Ante posibles cambios, nos

mantenemos más cerca que nunca de nuestros clientes. Entendemos sus necesidades y nos asociamos con ellos para ayudarlos a crecer y mejorar la eficiencia de sus negocios.

El Oferente, como emisor de valores, mantiene información pública disponible en su sitio web <https://www.fibraprologis.com/es-MX>, en los sitios web de la [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) de la BMV y de la [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) de la CNBV.

Para mayor información sobre Fibra Prologis, favor de referirse a la Sección “III. DEL OFERENTE - 1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA COMPAÑÍA” del reporte anual de Fibra Prologis, así como toda la información divulgada por Fibra Prologis en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las páginas de internet <https://www.fibraprologis.com/es-MX>, en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), en el entendido, que estas últimas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

#### B. Fibra Macquarie.

El emisor de los CBFIs de Fibra Macquarie es HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su calidad de fiduciario del contrato de fideicomiso identificado con el número F/1622 y denominado “Fibra Macquarie México”. Los CBFIs de Fibra Macquarie están inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0173-1.81-2025-001, y cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAMQ12”. Fibra Macquarie tiene su domicilio en Calz. Mariano Escobado 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560, México.

Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Macquarie consistía de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de México, con un ABA (área bruta arrendable) aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en su portafolio industrial y aproximadamente 431.5 mil metros cuadrados de ABA en su portafolio comercial, con una ocupación del 95.5% en propiedades industriales y 94.1% en propiedades comerciales. Además, al 31 de diciembre de 2025, el 99.5% de sus arrendamientos industriales eran “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o reembolsar gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, así como los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento

Para mayor información sobre Fibra Macquarie, sugerimos consultar el Informe Anual de Fibra Macquarie, así como toda la información divulgada por Fibra Macquarie en términos de las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo informes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden consultarse en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y en el sitio web de la CNBV en la siguiente dirección: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y de la BMV en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en el entendido que estas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

C. Activos e Información Relevante de Fibra Prologis con posterioridad a la consumación de la Oferta.

En caso de llevarse a cabo la Oferta de manera exitosa y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie, el portafolio de Fibra Prologis, combinado con el de Fibra Macquarie, estará compuesto de forma agregada por 780 propiedades, con base en la información pública de Fibra Macquarie. Asimismo, una vez completada la Oferta, asumiendo que como resultado de la misma Fibra Prologis adquiriera el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie, por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025, Fibra Prologis, sobre una base proforma tendría (i) ingresos totales de \$17,524.7 millones de Pesos, y; (ii) ARB de 11.5 millones de metros cuadrados. Las cifras anteriores fueron preparadas con base en la información pública de Fibra Macquarie.

D. Objetivo de la Transacción.

Fibra Prologis, como oferente, tiene la intención de adquirir, sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes y de conformidad con las disposiciones de la LMV, la Circular Única y demás que resulten aplicables, hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie en circulación, a cambio de la Opción en Efectivo al Precio de la Opción en Efectivo y sujeto al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y/o la suscripción recíproca por parte de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie que participen en la Oferta, de hasta 418,588,483 CBFIs de Intercambio asumiendo el Factor de Intercambio propuesto; en el entendido que el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio y, en consecuencia, el Precio de la Opción en Efectivo, así como el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado en dicho momento.

En relación con lo anterior, el 25 de febrero de 2026, (i) Prologis; (ii) Fibra Prologis; (iii) MAM; y (iv) el Tenedor Macquarie celebraron un *Transaction and Covenant Agreement* (el “TCA”) en virtud del cual MAM acordó llevar a cabo la cesión onerosa por parte de MAM a Prologis de la totalidad de sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración de Fibra Macquarie (la “Cesión”), sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En relación con el TCA, Fibra Prologis lanzaría la Oferta por hasta el 100% de los CBFIs de FIBRA Macquarie en los términos aquí descritos.

Asimismo, conforme a los términos del TCA, el Tenedor Macquarie acordó transmitir la totalidad de sus CBFIs de Fibra Macquarie a Fibra Prologis al precio efectivamente previsto en la Oferta y en los mismos términos que el resto de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie. A efecto de permitir que el Tenedor Macquarie pueda participar en la Oferta en los mismos términos que el resto de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie, y en virtud de una obligación contractual de tenencia mínima a la que está sujeto MAM (ya sea directamente o a través de sus Afiliadas) bajo el Contrato de Administración de Fibra Macquarie, el Tenedor Macquarie y Fibra Prologis constituirán un fideicomiso irrevocable con una institución bancaria mexicana (el “Fideicomiso de Liquidación”) al cual el Tenedor Macquarie aportará la totalidad de sus CBFIs de Fibra Macquarie en una cuenta segregada

del Fideicomiso de Liquidación, con anterioridad al inicio de la Oferta, a efecto de (i) permitir la participación de los CBFIs del Tenedor Macquarie en la Oferta, y (ii) prever un mecanismo de depósito, retención y liberación de dichos CBFIs para cumplir con la obligación prevista en el Contrato de Administración de Fibra Macquarie.

El Fideicomiso de Liquidación participará en la Oferta conforme a las instrucciones que reciba del Tenedor Macquarie y, una vez consumada la Oferta, depositará la contraprestación que reciba a cambio de los CBFIs del Tenedor Macquarie (CBFIs de Fibra Prologis y/o efectivo, a elección del Tenedor Macquarie) en una cuenta segregada del Fideicomiso de Liquidación denominada la “Cuenta de la Contraprestación”. Por su parte, Fibra Prologis instruirá al intermediario de la Oferta a transferir los CBFIs de Fibra Macquarie que reciba del Fideicomiso de Liquidación como resultado de su participación a una cuenta segregada del Fideicomiso de Liquidación denominada la “Cuenta de los CBFIs Macquarie”.

Desde la constitución del Fideicomiso de Liquidación y hasta la fecha en la que se cumplan las condiciones de cierre del TCA y ocurra la Cesión, (i) el Tenedor Macquarie mantendrá el control y conservará el derecho de dar instrucciones al fiduciario del Fideicomiso de Liquidación respecto de todos los asuntos relacionados con los CBFIs de Fibra Macquarie depositados en la Cuenta de los CBFIs Macquarie, y (ii) Fibra Prologis conservará el derecho de dar instrucciones al fiduciario del Fideicomiso de Liquidación respecto de los CBFIs de FIBRA Prologis y el efectivo depositados en la Cuenta de la Contraprestación.

Una vez que se cumplan las condiciones de cierre del TCA y ocurra la Cesión, los CBFIs de Fibra Macquarie mantenidos en la Cuenta de los CBFIs Macquarie serán liberados a Fibra Prologis y los CBFIs de Fibra Prologis y el efectivo depositados en la Cuenta de la Contraprestación serán liberados al Tenedor Macquarie, y el Fideicomiso de Liquidación se dará por terminado.

Nuestro objetivo es continuar con la adquisición, propiedad y administración de complejos industriales en México, así como aumentar el valor de los CBFIs manteniendo un portafolio que genere rendimientos estables y logre un crecimiento de capital a largo plazo a través de adquisiciones y administración proactiva del portafolio, a través del desempeño de nuestra cartera de complejos industriales de alta calidad, gestión y gobierno corporativo de clase mundial, así como el acceso a la plataforma global, la experiencia en la industria y la red de Prologis.

Derivado de la Oferta podrán existir sinergias en los mercados en los que Fibra Prologis y Fibra Macquarie operan, como lo son la zona metropolitana de las ciudades de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Juárez. De igual manera, dichas sinergias podrán verse reflejadas en un balance más flexible reduciendo el margen de las tasas de interés y potencialmente mejorando la calidad crediticia de Fibra Prologis.

Creemos que nuestra experiencia de poseer y operar bienes raíces industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las economías más grandes de América Latina, así como generar rendimientos atractivos para nuestros inversionistas a través de la

generación de ingresos por rendimientos estabilizados, el crecimiento constante de nuestro portafolio y el crecimiento del capital invertido. Consideramos que nuestro portafolio se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen bienes raíces industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Ante posibles cambios, nos mantenemos más cerca que nunca de nuestros clientes. Entendemos sus necesidades y nos asociamos con ellos para ayudarlos a crecer y mejorar la eficiencia de sus negocios.

E. Información Financiera Proforma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C., miembro de KPMG, en su carácter de auditores externos de Fibra Prologis, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, así como por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 - “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información financiera consolidada proforma no auditada, sírvase leer las notas 2 de los estados financieros proforma adjuntos al presente folleto de reestructuración societaria.

La información financiera consolidada proforma no auditada aquí presentada ha sido preparada asumiendo que Fibra Prologis adquiere el 100% de los CBFIs en Fibra Macquarie como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. Sin embargo, es posible que no todos los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie participen en la oferta, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, la Información Financiera Proforma aquí presentada ha sido preparada asumiendo que la operación se hace a un Factor de Intercambio de 0.525 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Fibra Macquarie y por el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo. Sin embargo, el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio y, en consecuencia, el Precio de la Opción en Efectivo, así como el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento. Por lo mismo, es posible que la Oferta se lance a un Factor de Intercambio distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada. Para informar a la Asamblea de Tenedores del potencial impacto que una variación en el Factor de Intercambio propuesto podría tener, se presenta en la nota 3 de los estados financieros proforma un análisis de sensibilidad demostrando dicho potencial impacto.

**Estados consolidados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025**

| Al 31 de diciembre de 2025                            |                       |                      |                       |                       |       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|
| en miles de pesos mexicanos                           | FIBRAPL               | Macquarie            | Sub-total             | Ajustes proforma      | Notas | Combinado             |
| <b>Activo</b>                                         |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Activo circulante:                                    |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | \$ 2,052,962          | \$ 2,087,228         | \$ 4,140,190          | \$ -                  |       | \$ 4,140,190          |
| Cuentas por cobrar                                    | 683,915               | 254,436              | 938,351               | -                     |       | 938,351               |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar | 661,302               | 26,681               | 687,983               | -                     |       | 687,983               |
| Pagos anticipados                                     | 58,125                | 134,815              | 192,940               | -                     |       | 192,940               |
| Opciones de tipo de cambio                            | 3,791                 | -                    | 3,791                 | -                     |       | 3,791                 |
| Activos disponibles para la venta                     | 342,001               | -                    | 342,001               | -                     |       | 342,001               |
|                                                       | 3,802,096             | 2,503,160            | 6,305,256             | -                     |       | 6,305,256             |
| Activo no circulante:                                 |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Propiedades de inversión                              | 140,377,540           | 58,983,335           | 199,360,875           | (8,412,619)           | 5.b   | 190,948,256           |
| Otras propiedades de inversión                        | 27,317,251            | -                    | 27,317,251            | -                     |       | 27,317,251            |
| Inversiones a través del método de participación      | 3,433,186             | 1,670,069            | 5,103,255             | -                     |       | 5,103,255             |
| Porción no circulante de opciones de tipo de cambio   | 50,394                | -                    | 50,394                | -                     |       | 50,394                |
| Crédito mercantil                                     | -                     | 837,330              | 837,330               | (837,330)             | 5.b   | -                     |
| Otros activos                                         | 21,244                | 98,758               | 120,002               | -                     | -     | 120,002               |
|                                                       | 171,199,615           | 61,589,492           | 232,789,107           | (9,249,949)           |       | 223,539,158           |
| <b>Total activo</b>                                   | <b>\$ 175,001,711</b> | <b>\$ 64,092,652</b> | <b>\$ 239,094,363</b> | <b>\$ (9,249,949)</b> |       | <b>\$ 229,844,414</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                      |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Pasivo a corto plazo:                                 |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados                | \$ 547,313            | \$ 844,850           | \$ 1,392,163          | \$ 500,000            | 5.c   | \$ 1,892,163          |
| Rentas diferidas                                      | 54,604                | -                    | 54,604                | -                     |       | 54,604                |
| Partes relacionadas                                   | 33,995                | -                    | 33,995                | -                     |       | 33,995                |
| Porción circulante de la deuda                        | 8,408,390             | 1,347,237            | 9,755,627             | 7,973,114             | 5.E   | 17,728,741            |
|                                                       | 9,044,302             | 2,192,087            | 11,236,389            | 8,473,114             |       | 19,709,503            |
| Pasivo a largo plazo:                                 |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Deuda                                                 | 35,525,101            | 19,305,478           | 54,830,579            | -                     |       | 54,830,579            |
| Depósitos en garantía                                 | 932,145               | 493,114              | 1,425,259             | -                     |       | 1,425,259             |
| Instrumentos financieros derivados                    | -                     | 67,024               | 67,024                | -                     |       | 67,024                |
| Otros pasivos                                         | -                     | 29,757               | 29,757                | -                     |       | 29,757                |
|                                                       | 36,457,246            | 19,895,373           | 56,352,619            | -                     |       | 56,352,619            |
| <b>Total pasivo</b>                                   | <b>45,501,548</b>     | <b>22,087,460</b>    | <b>67,589,008</b>     | <b>8,473,114</b>      |       | <b>76,062,122</b>     |
| <b>Capital:</b>                                       |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Capital de los tenedores de CBFIs                     | 68,508,671            | 18,506,916           | 87,015,587            | 5,176,820             | 5.d   | 92,192,407            |
| Otras cuentas de capital y resultados acumulados      | 60,913,163            | 22,899,883           | 83,813,046            | (22,899,883)          | 5.d   | 60,913,163            |
|                                                       | 129,421,834           | 41,406,799           | 170,828,633           | (17,723,063)          |       | 153,105,570           |
| Intereses minoritarios                                | 78,329                | 598,393              | 676,722               | -                     |       | 676,722               |
| <b>Total de capital</b>                               | <b>129,500,163</b>    | <b>42,005,192</b>    | <b>171,505,355</b>    | <b>(17,723,063)</b>   |       | <b>153,782,292</b>    |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                      | <b>\$ 175,001,711</b> | <b>\$ 64,092,652</b> | <b>\$ 239,094,363</b> | <b>\$ (9,249,949)</b> |       | <b>\$ 229,844,414</b> |

**Estados consolidados, proforma, no auditados de resultados integrales por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025:**

| Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025                                      |                       |                       |                       |                     |            |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------|-----------------------|
| en miles de pesos mexicanos                                                                   | FIBRAPL               | Macquarie             | Subtotal              | Ajustes proforma    | Notas      | Combinado             |
| <b>Ingresos</b>                                                                               |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Ingresos por arrendamientos                                                                   | \$ 11,341,342         | \$ 4,643,159          | \$ 15,984,501         | -                   |            | \$ 15,984,501         |
| Recuperación de gastos por arrendamientos                                                     | 944,892               | 359,161               | 1,304,053             | -                   |            | 1,304,053             |
| Otros ingresos por arrendamiento                                                              | 173,276               | 62,925                | 236,201               | -                   |            | 236,201               |
|                                                                                               | <b>12,459,510</b>     | <b>5,065,245</b>      | <b>17,524,755</b>     | -                   |            | <b>17,524,755</b>     |
| <b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>                                         |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Operación y mantenimiento                                                                     | (766,316)             | (73,193)              | (839,509)             | -                   |            | (839,509)             |
| Servicios públicos                                                                            | (69,940)              | (52,199)              | (122,139)             | -                   |            | (122,139)             |
| Comisión por administración de propiedades                                                    | (325,352)             | (129,416)             | (454,768)             | -                   |            | (454,768)             |
| Impuesto predial                                                                              | (285,673)             | (123,689)             | (409,362)             | -                   |            | (409,362)             |
| Gastos de operación no recuperables                                                           | (168,971)             | (397,193)             | (566,164)             | -                   |            | (566,164)             |
| Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas                           | -                     | (4,285)               | (4,285)               | -                   |            | (4,285)               |
| (Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades             | -                     | (6,466,077)           | (6,466,077)           | -                   |            | (6,466,077)           |
| (Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión | 3,744,302             | (861,688)             | 2,882,614             | -                   |            | 2,882,614             |
| Comisión por administración de activos                                                        | (1,087,923)           | (250,780)             | (1,338,703)           | -                   |            | (1,338,703)           |
| Honorarios profesionales                                                                      | (195,988)             | (104,506)             | (300,494)             | -                   |            | (300,494)             |
| Ingreso por intereses                                                                         | 61,885                | 135,959               | 197,844               | -                   |            | 197,844               |
| Costos financieros                                                                            | (2,240,686)           | (1,325,255)           | (3,565,941)           | (469,616)           | 5.f        | (4,035,557)           |
| (Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura                        | (118,586)             | (289,614)             | (408,200)             | -                   |            | (408,200)             |
| Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura                                      | (35,712)              | -                     | (35,712)              | -                   |            | (35,712)              |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta                                                            | 80,865                | 2,393,307             | 2,474,172             | -                   |            | 2,474,172             |
| Gastos relacionados con transacciones                                                         | -                     | (6,016)               | (6,016)               | -                   |            | (6,016)               |
| Otros gastos generales y administrativos, netos                                               | 6,859                 | (84,087)              | (77,228)              | -                   |            | (77,228)              |
| Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación       | 202,293               | 172,707               | 375,000               | -                   |            | 375,000               |
|                                                                                               | <b>(1,198,943)</b>    | <b>(7,466,025)</b>    | <b>(8,664,968)</b>    | <b>(469,616)</b>    |            | <b>(9,134,584)</b>    |
|                                                                                               | -                     | -                     | -                     | -                   |            | -                     |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                                   | <b>11,260,567</b>     | <b>(2,400,780)</b>    | <b>8,859,787</b>      | <b>(469,616)</b>    |            | <b>8,390,171</b>      |
| <b>Otra (pérdida) utilidad integral:</b>                                                      |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:</i>       |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| (Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte                     | (18,237,968)          | -                     | (18,237,968)          | -                   |            | (18,237,968)          |
| <i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:</i>    |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura                                            | 917                   | -                     | 917                   | -                   |            | 917                   |
|                                                                                               | <b>(18,237,051)</b>   | <b>-</b>              | <b>(18,237,051)</b>   | <b>-</b>            |            | <b>(18,237,051)</b>   |
| <b>Utilidad integral total del periodo</b>                                                    | <b>\$ (6,976,484)</b> | <b>\$ (2,400,780)</b> | <b>\$ (9,377,264)</b> | <b>\$ (469,616)</b> |            | <b>\$ (9,846,880)</b> |
| <b>Utilidad del periodo atribuible a:</b>                                                     |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | 11,117,280            | (2,383,255)           | 8,734,025             | (463,641)           |            | 8,270,384             |
| Intereses minoritarios                                                                        | 143,287               | (17,525)              | 125,762               | (5,976)             |            | 119,786               |
|                                                                                               | <b>11,260,567</b>     | <b>(2,400,780)</b>    | <b>8,859,787</b>      | <b>(469,616)</b>    |            | <b>8,390,171</b>      |
| <b>Utilidad del periodo atribuibles a:</b>                                                    |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | (6,771,352)           | (2,383,255)           | (9,154,607)           | (463,641)           |            | (9,618,248)           |
| Intereses minoritarios                                                                        | (205,132)             | (17,525)              | (222,657)             | (5,976)             |            | (228,633)             |
| <b>Utilidad integral total del periodo</b>                                                    | <b>\$ (6,976,484)</b> | <b>\$ (2,400,780)</b> | <b>\$ (9,377,264)</b> | <b>\$ (469,616)</b> |            | <b>\$ (9,846,880)</b> |
| <b>Utilidad por CBFI</b>                                                                      | <b>\$ 6.91</b>        | <b>\$ (2.99)</b>      |                       |                     |            |                       |
| <b>Utilidad Pro Forma por CBFI</b>                                                            | <b>\$ -</b>           | <b>\$ -</b>           |                       |                     | <b>5.g</b> | <b>\$ 4.30</b>        |

**Estados consolidados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024:**

| Al 31 de diciembre de 2024                            |                       |                      |                       |                        |       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-------|-----------------------|
| en miles de pesos Mexicanos                           | FIBRAPL               | Macquarie            | Subtotal              | Ajustes proforma       | Notas | Combinado             |
| <b>Activo</b>                                         |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Activo circulante:                                    |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | \$ 2,283,274          | \$ 636,400           | \$ 2,919,674          | \$ -                   |       | \$ 2,919,674          |
| Cuentas por cobrar                                    | 500,218               | 81,871               | 582,089               | -                      |       | 582,089               |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar | 1,105,754             | -                    | 1,105,754             | -                      |       | 1,105,754             |
| Pagos anticipados                                     | 25,945                | 38,720               | 64,665                | -                      |       | 64,665                |
| Opciones de tipo de cambio                            | 30,889                | 195,646              | 226,535               | -                      |       | 226,535               |
|                                                       | 3,946,080             | 952,637              | 4,898,717             | -                      |       | 4,898,717             |
| Activo no circulante:                                 |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Propiedades de inversión                              | 155,982,612           | 64,562,686           | 220,545,298           | (18,293,362)           | 5.b   | 202,251,936           |
| Otras propiedades de inversión                        | 29,066,073            | 1,529,360            | 30,595,433            | -                      |       | 30,595,433            |
| Inversiones a través del método de participación      | 3,623,727             | -                    | 3,623,727             | -                      |       | 3,623,727             |
| Porción no circulante de opciones de tipo de cambio   | 148,415               | -                    | 148,415               | -                      |       | 148,415               |
| Crédito mercantil                                     | -                     | 841,614              | 841,614               | (841,614)              | 5.b   | -                     |
| Instrumentos financieros derivados                    | -                     | 222,590              | 222,590               | -                      |       | 222,590               |
| Otros activos                                         | 31,932                | 116,263              | 148,195               | -                      |       | 148,195               |
|                                                       | 188,852,759           | 67,272,513           | 256,125,272           | (19,134,976)           |       | 236,990,296           |
| <b>Total activo</b>                                   | <b>\$ 192,798,839</b> | <b>\$ 68,225,150</b> | <b>\$ 261,023,989</b> | <b>\$ (19,134,976)</b> |       | <b>\$ 241,889,013</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                      |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Pasivo a corto plazo:                                 |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados                | \$ 852,997            | \$ 730,824           | \$ 1,583,821          | \$ 500,000             | 5.c   | \$ 2,083,821          |
| Rentas diferidas                                      | 74,738                | -                    | 74,738                | -                      |       | 74,738                |
| Partes relacionadas                                   | 17,746                | -                    | 17,746                | -                      |       | 17,746                |
| Porción circulante de la deuda                        | 11,025,184            | 82,078               | 11,107,262            | 7,973,114              | 5.e   | 19,080,376            |
|                                                       | 11,970,665            | 812,902              | 12,783,567            | 8,473,114              |       | 21,256,681            |
| Pasivo a largo plazo:                                 |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Deuda                                                 | 35,397,332            | 20,568,886           | 55,966,218            | -                      |       | 55,966,218            |
| Depósitos en garantía                                 | 980,619               | 512,827              | 1,493,446             | -                      |       | 1,493,446             |
| Otros pasivos                                         | -                     | 22,797               | 22,797                | -                      |       | 22,797                |
|                                                       | 36,377,951            | 21,104,510           | 57,482,461            | -                      |       | 57,482,461            |
| <b>Total pasivo</b>                                   | <b>48,348,616</b>     | <b>21,917,412</b>    | <b>70,266,028</b>     | <b>8,473,114</b>       |       | <b>78,739,142</b>     |
| <b>Capital:</b>                                       |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Capital de los tenedores de CBFIs                     | 67,172,474            | 18,506,916           | 85,679,390            | (326,572)              | 5.d   | 85,352,818            |
| Otras cuentas de capital y resultados acumulados      | 72,803,187            | 27,281,518           | 100,084,705           | (27,281,518)           | 5.d   | 72,803,187            |
|                                                       | 139,975,661           | 45,788,434           | 185,764,095           | (27,608,090)           |       | 158,156,005           |
| Intereses minoritarios                                | 4,474,562             | 519,304              | 4,993,866             | -                      |       | 4,993,866             |
| <b>Total de capital</b>                               | <b>144,450,223</b>    | <b>46,307,738</b>    | <b>190,757,961</b>    | <b>(27,608,090)</b>    |       | <b>163,149,871</b>    |
|                                                       |                       |                      |                       |                        |       | -                     |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                      | <b>\$ 192,798,839</b> | <b>\$ 68,225,150</b> | <b>\$ 261,023,989</b> | <b>\$ (19,134,976)</b> |       | <b>\$ 241,889,013</b> |

**Estados consolidados, proforma, no auditados de resultados integrales por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024:**

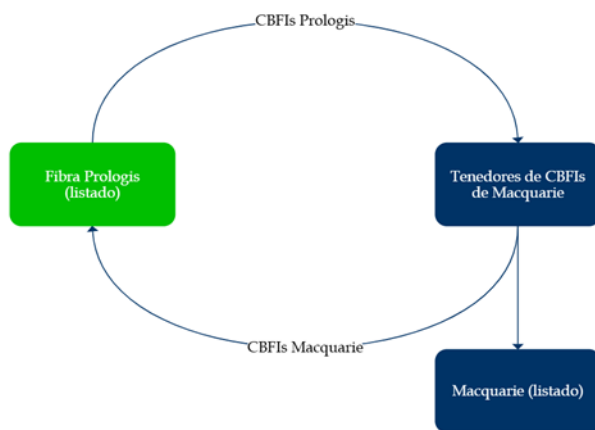
| en miles de pesos mexicanos                                                                   | Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 |                      |                      |                     |       |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-------|----------------------|
|                                                                                               | FIBRAPL                                                  | Macquarie            | Subtotal             | Ajustes proforma    | Notas | Combinado            |
| <b>Ingresos</b>                                                                               |                                                          |                      |                      |                     |       |                      |
| Ingresos por arrendamientos                                                                   | \$ 7,544,994                                             | \$ 4,182,622         | \$ 11,727,616        | -                   |       | \$ 11,727,616        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos                                                     | 706,475                                                  | 326,486              | 1,032,961            | -                   |       | 1,032,961            |
| Otros ingresos por arrendamiento                                                              | 180,758                                                  | 59,507               | 240,265              | -                   |       | 240,265              |
|                                                                                               | <b>8,432,227</b>                                         | <b>4,568,615</b>     | <b>13,000,842</b>    | -                   |       | <b>13,000,842</b>    |
| <b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>                                         |                                                          |                      |                      |                     |       |                      |
| Operación y mantenimiento                                                                     | (604,618)                                                | (113,674)            | (718,292)            | -                   |       | (718,292)            |
| Servicios públicos                                                                            | (86,711)                                                 | (41,952)             | (128,663)            | -                   |       | (128,663)            |
| Comisión por administración de propiedades                                                    | (186,103)                                                | (102,850)            | (288,953)            | -                   |       | (288,953)            |
| Impuesto predial                                                                              | (174,772)                                                | (111,228)            | (286,000)            | -                   |       | (286,000)            |
| Gastos de operación no recuperables                                                           | (226,911)                                                | (239,160)            | (466,071)            | -                   |       | (466,071)            |
| (Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades             | -                                                        | 8,997,704            | 8,997,704            | -                   |       | 8,997,704            |
| (Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión | 18,164,628                                               | 3,459,078            | 21,623,706           | -                   |       | 21,623,706           |
| Comisión por administración de activos                                                        | (864,066)                                                | (258,704)            | (1,122,770)          | -                   |       | (1,122,770)          |
| Comisión por incentivo                                                                        | (716,392)                                                | -                    | (716,392)            | -                   |       | (716,392)            |
| Honorarios profesionales                                                                      | (228,452)                                                | (76,973)             | (305,425)            | -                   |       | (305,425)            |
| Ingreso por intereses                                                                         | 338,830                                                  | 33,726               | 372,556              | -                   |       | 372,556              |
| Costos financieros                                                                            | (1,285,425)                                              | (1,068,409)          | (2,353,834)          | (469,616)           | 5.f   | (2,823,450)          |
| (Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura                        | 126,035                                                  | 140,807              | 266,842              | -                   |       | 266,842              |
| Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura                                      | (37,531)                                                 | -                    | (37,531)             | -                   |       | (37,531)             |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta                                                            | (114,449)                                                | (3,334,633)          | (3,449,082)          | -                   |       | (3,449,082)          |
| Gastos relacionados con transacciones                                                         | -                                                        | (23,861)             | (23,861)             | -                   |       | (23,861)             |
| Otros gastos generales y administrativos, netos                                               | (196,649)                                                | (37,531)             | (234,180)            | -                   |       | (234,180)            |
| Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación       | 1,642,149                                                | 374,359              | 2,016,508            | -                   |       | 2,016,508            |
|                                                                                               | <b>15,549,563</b>                                        | <b>7,596,699</b>     | <b>23,146,262</b>    | <b>(469,616)</b>    |       | <b>22,676,646</b>    |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                                   | <b>23,981,790</b>                                        | <b>12,165,314</b>    | <b>36,147,104</b>    | <b>(469,616)</b>    |       | <b>35,677,488</b>    |
| <b>Otra (pérdida) utilidad integral:</b>                                                      |                                                          |                      |                      |                     |       |                      |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:</i>       |                                                          |                      |                      |                     |       |                      |
| (Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte                     | 19,587,802                                               | -                    | 19,587,802           | -                   |       | 19,587,802           |
| <i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:</i>    |                                                          |                      |                      |                     |       |                      |
| Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura                                            | 913                                                      | -                    | 913                  | -                   |       | 913                  |
|                                                                                               | <b>19,588,715</b>                                        | -                    | <b>19,588,715</b>    | -                   |       | <b>19,588,715</b>    |
| <b>Utilidad integral total del periodo</b>                                                    | <b>\$ 43,570,505</b>                                     | <b>\$ 12,165,314</b> | <b>\$ 55,735,819</b> | <b>\$ (469,616)</b> |       | <b>\$ 55,266,203</b> |
| <b>Utilidad del periodo atribuible a:</b>                                                     |                                                          |                      |                      |                     |       |                      |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | 23,835,615                                               | 11,924,268           | 35,759,883           | (466,754)           |       | 35,293,129           |
| Intereses minoritarios                                                                        | 146,175                                                  | 241,046              | 387,221              | (2,862)             |       | 384,359              |
|                                                                                               | <b>23,981,790</b>                                        | <b>12,165,314</b>    | <b>36,147,104</b>    | <b>(469,616)</b>    |       | <b>35,677,488</b>    |
| <b>Utilidad del periodo atribuibles a:</b>                                                    |                                                          |                      |                      |                     |       |                      |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | 43,121,549                                               | 11,924,268           | 55,045,817           | (466,754)           |       | 54,579,063           |
| Intereses minoritarios                                                                        | 448,956                                                  | 241,046              | 690,002              | (2,862)             |       | 687,140              |
| <b>Utilidad integral total del periodo</b>                                                    | <b>\$ 43,570,505</b>                                     | <b>\$ 12,165,314</b> | <b>\$ 55,735,819</b> | <b>\$ (469,616)</b> |       | <b>\$ 55,266,203</b> |
| <b>Utilidad por CBFi</b>                                                                      | <b>\$ 17.20</b>                                          | <b>\$ 15.09</b>      |                      |                     |       |                      |
| <b>Utilidad Pro Forma por CBFi</b>                                                            |                                                          |                      |                      |                     | 5.g   | <b>\$ 20.76</b>      |

### 3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

#### A. Descripción detallada de la transacción

Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, Fibra Prologis, como oferente, tiene la intención de adquirir a través de la Oferta, hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie en circulación, a cambio de la Opción en Efectivo al Precio de la Opción en Efectivo y sujeto al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y/o la suscripción recíproca por parte de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie que participen en la Oferta, de hasta 418,588,483 CBFIs de Intercambio, a un factor de intercambio de 0.525 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Fibra Macquarie, en el entendido que el Administrador podrá ajustar dicho Factor de Intercambio y, en consecuencia, el Precio de la Opción en Efectivo, así como el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado en dicho momento. Los CBFIs de Intercambio serán suscritos y colocados en su momento, como parte de un programa de colocación de Fibra Prologis, conforme al Contrato de Fideicomiso y las autorizaciones corporativas necesarias y su inscripción será actualizada en el RNV una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la CNBV.

La Oferta y sus características (incluyendo el Factor de Intercambio) podrán modificarse en cualquier momento previo a su conclusión en la medida en que implique mejoras en los términos de la Oferta y un trato más favorable a los destinatarios de la misma o si así lo decide el Oferente, en términos de la fracción III del artículo 97 de la LMV, y así se comunique por los mismos medios por los que se realizó la Oferta. Los términos y condiciones de la Oferta se describirán en el prospecto y folleto informativo de oferta pública de adquisición y suscripción recíproca a ser preparado por Fibra Prologis y a ser aprobado por la CNBV.



En caso de llevarse a cabo la Oferta y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie, el portafolio de Fibra Prologis, combinado con el de Fibra Macquarie, estará compuesto de forma agregada por 780 propiedades, con base en información pública de Fibra Macquarie. Asimismo, una vez completada la Oferta y asumiendo que, como resultado de la misma, Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación

de Fibra Macquarie, por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025, Fibra Prologis, sobre una base proforma tendría (i) ingresos totales de \$17,524.7 millones de Pesos, y; (ii) ARB de 11.5 millones de metros cuadrados. Estas cifras han sido preparadas con base en información pública de Fibra Macquarie.

Con base en la divulgación contenida en el reporte trimestral de Fibra Macquarie al 31 de diciembre de 2025, a continuación, se incluye una tabla del negocio de Fibra Prologis mostrando de manera combinada el negocio de Fibra Macquarie en caso de que se complete la Oferta:

|                                                    | Fibra Prologis | Fibra Macquarie | Combinado |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------|
| Participación de Prologis                          | 34.6%          | [/]             | 30%       |
| Área bruta rentable (millones de m <sup>2</sup> )  | 8.1            | 3.4             | 11.5      |
| Ocupación                                          | 97.0%          | 95.4%           | 96.5%     |
| Banco de tierra (millones de m <sup>2</sup> )      | 16.0           | 7.8             | 23.8      |
| Renta promedio (US\$/pies <sup>2</sup> )           | 7.46           | 6.62            | 7.21      |
| Porcentaje de Renta en dólares                     | 77.3%          | 79.2%           | 77.9%     |
| Plazo promedio de rentas (años)                    | 5.5            | 3.1             | 4.8       |
| Retención                                          | 71.1%          | 80.9%           | 74.0%     |
| Valuación del portafolio (US\$ millones)           | 9,341          | 3,309           | 12,650    |
| Calificación crediticia (S&P / HR Ratings / Fitch) | BBB+           | BBB-            | BBB+      |
| Deuda Total millones de USD                        | 2,450          | 1,217           | 3,667     |
| Apalancamiento en porcentaje                       | 24.6%          | 33.0%           | 26.8%     |
| Deuda neta entre EBITDA de 2025                    | 4.8x           | 5.3x            | 4.9x      |

La tabla anterior muestra información al cuarto trimestre de 2025 y ha sido preparada con base en información pública de Fibra Prologis y Fibra Macquarie.

Dependiendo de los resultados de la Oferta, Fibra Prologis podrá, pero no estará obligado ni hay garantía de que lo hará, realizar los actos necesarios a fin de someter a consideración de la asamblea de tenedores de Fibra Macquarie, la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Fibra Macquarie en el RNV y, consecuentemente, la cancelación del listado de los CBFIs de Fibra Macquarie en la BMV, ajustándose, en su caso, a lo dispuesto por el artículo 108, fracción III de la LMV y el artículo 15, fracción IV de la Circular Única.

#### **Autorización por parte de la CNBV**

De conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe llevar a cabo la Oferta a la que se refiere este Folleto, Fibra Prologis requerirá obtener la autorización por parte de la CNBV.

En caso de obtenerse autorización por parte de la Asamblea de Tenedores, se buscará contar con el oficio de autorización de la CNBV lo antes posible para lanzar la oferta subsecuentemente.

#### **Autorización por parte de CNA**

Conforme a lo establecido en la legislación aplicable, en el caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe llevar a cabo la Oferta mencionada en este Folleto, Fibra Prologis ha obtenido la autorización correspondiente de la Comisión Nacional Antimonopolio para poder llevar a cabo la consumación de la Oferta.

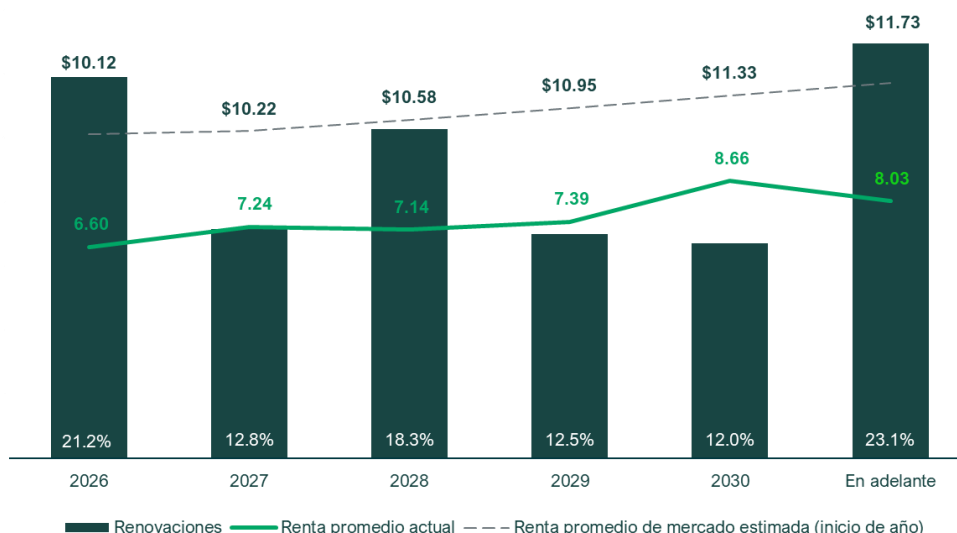
## **B. Objetivo de la operación**

Fibra Prologis, como oferente, tiene la intención de adquirir, sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes y de conformidad con las disposiciones de la LMV, la Circular Única y demás que resulten aplicables, hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie en circulación, a cambio de la Opción en Efectivo al Precio de la Opción en Efectivo y sujeto al Monto Máximo de la Oferta en Efectivo y/o la suscripción recíproca por parte de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie que participen en la Oferta, de hasta 418,588,483 CBFIs de Intercambio asumiendo el Factor de Intercambio propuesto; en el entendido que el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio y, en consecuencia, el Precio de la Opción en Efectivo, así como el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado en dicho momento.

Derivado de la Oferta podrán existir sinergias en los mercados en los que Fibra Prologis opera, como lo son la zona metropolitana de las ciudades de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Juárez. De igual manera, dichas sinergias podrán verse reflejadas en un balance más flexible reduciendo el margen de las tasas de interés y potencialmente mejorando la calidad crediticia de Fibra Prologis.

Creemos que nuestra experiencia de poseer y operar bienes raíces industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las economías más grandes de América Latina, así como generar rendimientos atractivos para nuestros inversionistas a través de la generación de ingresos por rendimientos estabilizados, el crecimiento constante de nuestro portafolio y el crecimiento del capital invertido. Consideramos que nuestro portafolio se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen bienes raíces industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Ante posibles cambios, nos mantenemos más cerca que nunca de nuestros clientes. Entendemos sus necesidades y nos asociamos con ellos para ayudarlos a crecer y mejorar la eficiencia de sus negocios.

El Administrador de Fibra Prologis lleva la administración de las bodegas industriales, así como la relación directa con los clientes, proporcionándole una mayor visibilidad del mercado y posicionándolo en una situación única para ajustar las rentas conforme el vencimiento de las mismas.



Nota: datos en dólares por pie cuadrado, excepto porcentajes

### C. Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la transacción.

Para llevar a cabo la Oferta, y asumiendo el Factor de Intercambio propuesto, se utilizará efectivo y/o hasta 418,588,483 CBFIs de Fibra Prologis los cuales serán suscritos y colocados en su momento, como parte de un programa de colocación de Fibra Prologis, conforme al Contrato de Fideicomiso y las autorizaciones corporativas necesarias y su inscripción será actualizada en el RNV una vez obtenida la información correspondiente por parte de la CNBV.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Oferta, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de Fibra Prologis.

El canje del Título ante el Indeval se llevará a cabo a más tardar el día posterior a la fecha en la que venza la Oferta.

### D. Fecha de aprobación de la operación

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso Fibra Prologis, el órgano competente para aprobar la Oferta es la Asamblea de Tenedores. Fibra Prologis publicó una convocatoria para celebrar la Asamblea de Tenedores el 6 de marzo de 2026, a la que, entre otros asuntos, se someterá la aprobación de la Oferta, los términos y características de la misma, incluyendo el Factor de Intercambio propuesto.

### E. Emisión de certificados

A la fecha del Folleto Informativo, el número total de CBFIs de Fibra Prologis en circulación es de 1,668,204,310.

Para efectos de llevar a cabo la Oferta, se suscribirán y colocarán un total de hasta 418,588,483 CBFIs de Intercambio en su momento, como parte de un programa de colocación de Fibra Prologis, conforme al Contrato de Fideicomiso y las autorizaciones corporativas necesarias y su inscripción será actualizada en el RNV una vez obtenida la información correspondiente por parte de la CNBV.

## F. Gravámenes de los activos involucrados en la transacción de Fibra Prologis

Al 31 de diciembre del 2025, el total de la deuda de Fibra Prologis estaba integrada por préstamos contratados con instituciones financieras denominados en dólares, de la siguiente manera:

| en miles                                                                                                              | Fecha de vencimiento <sup>(1)</sup> | Tipo                          | Al 31 de diciembre de 2025     |                     |                      | Al 31 de diciembre de 2024     |                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                                                                                                       |                                     |                               | Tasa estadounidense            | Dólares             | Pesos mexicanos      | Tasa estadounidense            | Dólares             | Pesos mexicanos      |
| Metropolitan Life Insurance Company <sup>(2)</sup>                                                                    | Diciembre de 2026                   | Deuda hipotecaria garantizada | 5.17%                          | \$ 62,588           | \$ 1,123,630         | 5.18%                          | \$ 64,706           | \$ 1,327,139         |
| Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1era y 2da sección <sup>(3)</sup> | Febrero de 2026                     | Deuda hipotecaria garantizada | -                              | -                   | -                    | 4.67%                          | 102,674             | 2,105,874            |
| <b>Total garantizada</b>                                                                                              |                                     |                               |                                | <b>62,588</b>       | <b>1,123,630</b>     |                                | <b>167,380</b>      | <b>3,433,013</b>     |
| Notas senior 2029                                                                                                     | Julio de 2029                       | Crédito senior                | 4.96%                          | 500,000             | 8,976,400            | 4.96%                          | 500,000             | 10,255,150           |
| Bono verde                                                                                                            | Noviembre de 2032                   | Crédito senior                | 4.12%                          | 375,000             | 6,732,300            | 4.12%                          | 375,000             | 7,691,363            |
| Bono verde                                                                                                            | Abril de 2031                       | Crédito senior                | 3.73%                          | 70,000              | 1,256,696            | 3.73%                          | 70,000              | 1,435,721            |
| Colocación privada <sup>(4)</sup>                                                                                     | Julio de 2039                       | Crédito senior                | 3.48%                          | 300,000             | 5,385,840            | 3.48%                          | 300,000             | 6,153,090            |
| Notas senior 2035                                                                                                     | Noviembre de 2035                   | Crédito senior                | 5.50%                          | 500,000             | 8,976,400            | -                              | -                   | -                    |
| <b>Total crédito senior</b>                                                                                           |                                     |                               |                                | <b>1,745,000</b>    | <b>31,327,636</b>    |                                | <b>1,245,000</b>    | <b>25,535,324</b>    |
| BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México <sup>(5)</sup>                        | Septiembre de 2026                  | Línea de crédito              | -                              | -                   | -                    | 3 meses SOFR (4.69%) + 145 bps | 31,200              | 639,921              |
| Citibank N. A. <sup>(6)</sup>                                                                                         | Mayo de 2028                        | Línea de crédito              | -                              | -                   | -                    | 1 mes SOFR (4.53%) + 133 bps   | 95,000              | 1,948,479            |
| <b>Total línea de crédito</b>                                                                                         |                                     |                               |                                | -                   | -                    |                                | <b>126,200</b>      | <b>2,588,400</b>     |
| BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México                                       | Mayo de 2026                        | Préstamo a largo plazo        | 1 mes SOFR (3.69%) + 125 bps   | 125,000             | 2,244,100            | -                              | -                   | -                    |
| Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat                       | Septiembre de 2026                  | Préstamo a largo plazo        | 3 meses SOFR (3.65%) + 140 bps | 250,000             | 4,488,200            | -                              | -                   | -                    |
| BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México <sup>(5)</sup>                        | Septiembre de 2026                  | Préstamo a largo plazo        | -                              | -                   | -                    | 3 meses SOFR (4.69%) + 165 bps | 200,000             | 4,102,060            |
| <b>Total préstamo a largo plazo</b>                                                                                   |                                     |                               |                                | <b>375,000</b>      | <b>6,732,300</b>     |                                | <b>200,000</b>      | <b>4,102,060</b>     |
| BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México                                       | Diciembre de 2027                   | Pagare                        | 1 mes SOFR (3.69%) + 130 bps   | 267,000             | 4,793,398            | -                              | -                   | -                    |
| BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México <sup>(5)</sup>                        | Noviembre de 2025                   | Pagare                        | -                              | -                   | -                    | 1 mes SOFR (4.53%) + 95 bps    | 67,000              | 1,374,190            |
| BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México <sup>(7)</sup>                        | Septiembre de 2025                  | Pagare                        | -                              | -                   | -                    | 1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps   | 50,000              | 1,025,515            |
| BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México <sup>(7)</sup>                        | Septiembre de 2025                  | Pagare                        | -                              | -                   | -                    | 1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps   | 75,000              | 1,538,273            |
| BBVA México, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México <sup>(7)</sup>                        | Septiembre de 2025                  | Pagare                        | -                              | -                   | -                    | 1 mes SOFR (4.53%) + 100 bps   | 75,000              | 1,538,273            |
| BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México <sup>(8)</sup>                        | Septiembre de 2025                  | Pagare                        | -                              | -                   | -                    | SOFR (4.53%) + 80 bps          | 100,000             | 2,051,030            |
| Scotiabank, CIBanco, S. A. I. B. M. Fidelcomiso FIDUCIARIA <sup>(9)</sup>                                             | Abril de 2025                       | Pagare                        | -                              | -                   | -                    | 1 mes SOFR (4.53%) + 99 bps    | 100,000             | 2,051,030            |
| Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat <sup>(9)</sup>        | Marzo de 2025                       | Pagare                        | -                              | -                   | -                    | SOFR (4.53%) + 90 bps          | 50,000              | 1,025,515            |
| <b>Total pagares</b>                                                                                                  |                                     |                               |                                | <b>267,000</b>      | <b>4,793,398</b>     |                                | <b>517,000</b>      | <b>10,603,826</b>    |
| <b>Total no garantizada</b>                                                                                           |                                     |                               |                                | <b>2,387,000</b>    | <b>42,853,334</b>    |                                | <b>2,088,200</b>    | <b>42,829,610</b>    |
| <b>Total</b>                                                                                                          |                                     |                               |                                | <b>2,449,588</b>    | <b>43,976,964</b>    |                                | <b>2,255,580</b>    | <b>46,262,623</b>    |
| Intereses por pagar de la deuda                                                                                       |                                     |                               |                                | 22,731              | 408,085              |                                | 23,533              | 482,705              |
| Prima (descuento), neta                                                                                               |                                     |                               |                                | (8,667)             | (155,597)            |                                | (10,435)            | (214,025)            |
| Costo de financiamiento diferido                                                                                      |                                     |                               |                                | (16,484)            | (295,961)            |                                | (5,304)             | (108,787)            |
| <b>Total de deuda</b>                                                                                                 |                                     |                               |                                | <b>2,447,168</b>    | <b>43,933,491</b>    |                                | <b>2,263,374</b>    | <b>46,422,516</b>    |
| Menos: Porción circulante de la deuda                                                                                 |                                     |                               |                                | 468,361             | 8,408,390            |                                | 537,544             | 11,025,184           |
| <b>Deuda a largo plazo</b>                                                                                            |                                     |                               |                                | <b>\$ 1,978,807</b> | <b>\$ 35,525,101</b> |                                | <b>\$ 1,725,830</b> | <b>\$ 35,397,332</b> |

<sup>(1)</sup> La fecha de vencimiento del Bono verde y la Colocación Privada contempla la última fecha de vencimiento de "Bonos" y las "Notas del USPP", respectivamente.

<sup>(2)</sup> Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos bajo este préstamo.

<sup>(3)</sup> Estas deudas hipotecarias garantizadas fueron totalmente pagadas el 1 de diciembre de 2025.

<sup>(4)</sup> Este préstamo a plazo y este saldo pendiente fueron totalmente pagados el 18 de septiembre de 2025.

<sup>(5)</sup> Esta línea de crédito fue pagada el 29 de mayo de 2025.

<sup>(6)</sup> Este pagare fue totalmente pagado el 1 de agosto de 2025.

<sup>(7)</sup> Estos pagares fueron totalmente pagados el 31 de julio de 2025.

<sup>(8)</sup> Este pagare fue totalmente pagado el 29 de mayo de 2025.

<sup>(9)</sup> Estos pagares fueron totalmente pagados al vencimiento.

- El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de crédito a plazo con un sindicato de trece bancos por \$300.0 millones de dólares

estadounidenses (\$5,820.0 millones de pesos mexicanos), con un plazo inicial de un año, prorrogable por hasta dos años adicionales. Este préstamo tiene un margen de 125 puntos base.

- b. El 29 de mayo de 2025, FIBRAPL consolidado reestructuró su línea de crédito revolvente no garantizada, incrementando el compromiso total de \$400.0 millones de dólares estadounidenses a \$500.0 millones de dólares estadounidenses e incluye una opción para aumentar la Línea de Crédito hasta \$1,000.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación de los prestamistas. La línea de crédito tiene un margen de 125 puntos base sobre la tasa de referencia. Adicionalmente, la tasa de interés está sujeta a ajustes de  $\pm 2$  puntos base, vinculados al desempeño en indicadores clave (KPIs). La porción no dispuesta de la Línea de Crédito está sujeta a una comisión por compromiso de 25 puntos base. La Línea de Crédito vence el 29 de mayo de 2028 y contempla dos prórrogas de un año cada una, a opción del prestatario y sujetas al pago de una comisión por extensión. Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado no tiene saldo insoluto y al 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto era de \$95.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,948.5 millones de pesos mexicanos).
- c. El 31 de julio de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de pagaré a corto plazo con BBVA México por un monto de \$267.0 millones de dólares estadounidenses (equivalente a \$5,018.5 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025. El 15 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado ejerció la opción de renovar este pagaré, con fecha de vencimiento en diciembre de 2026. Posteriormente, el 17 de diciembre de 2025, BBVA México otorgó a FIBRAPL consolidado el derecho a renovar automáticamente este pagaré por un período de hasta 12 meses a partir de la fecha de vencimiento actual.
- d. El 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado celebró un contrato de préstamo a plazo con Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat por un monto de \$250.0 millones de dólares estadounidenses (equivalentes a \$4,581.4 millones de pesos mexicanos), con fecha de vencimiento el 18 de septiembre de 2026 y con la opción de prorrogarlo por dos períodos adicionales de un año si se cumplen determinadas condiciones.
- e. El 18 de septiembre de 2025, FIBRAPL consolidado renegoció su línea de crédito sindicada sostenible no garantizada por \$100.0 millones de dólares estadounidenses con BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, la cual incluye opción para incrementar dicha línea de crédito hasta por \$350.0 millones de dólares estadounidenses, sujeta a la aprobación del acreedor. Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado no tiene saldo insoluto.
- f. El 26 de noviembre de 2025, FIBRAPL consolidado emitió Notas por \$500.0 millones de dólares estadounidenses (\$9,215.4 millones de pesos mexicanos) con un vencimiento a 10 años. Las Notas son obligaciones directas, no garantizadas y

no subordinadas de FIBRAPL y categoría pari passu con el resto de su deuda existente y futura no garantizada y no subordinada. Los intereses son pagaderos semestralmente el 26 de mayo y el 26 de noviembre de cada año, a partir del 26 de mayo de 2026. Las Notas se ofrecieron únicamente a compradores institucionales calificados bajo la Regla 144A y a inversores no estadounidenses bajo la Regulación S. Las Notas no han sido ni serán registradas conforme a la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933 ni en el Registro Nacional de Valores de México mantenido por la CNBV, y no pueden ofrecerse públicamente en Estados Unidos ni en México. Los ingresos netos de estos bonos fueron de \$494.8 millones de dólares estadounidenses (\$9,118.7 millones de pesos mexicanos).

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL consolidado cumplía con todas estas obligaciones.

### **Fibra Macquarie**

Hasta donde es del conocimiento de Fibra Prologis, la deuda de Fibra Macquarie estaba integrada de la siguiente manera:

- a. El 30 de septiembre de 2016, Fibra Macquarie, como emisor, emitió títulos (pagarés) adicionales a través de un contrato de compraventa por la cantidad de US\$75 millones celebrado con diversos compradores el cual constituye un segundo contrato de compraventa de títulos.
- b. El 13 de septiembre de 2017, MetLife, como acreedor, y CIBanco, como fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración número F/00922 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo), como acreditado, celebraron un refinanciamiento al contrato de crédito con MetLife por un monto de US\$210 millones (el "Refinanciamiento MetLife"). El crédito contempla un esquema de amortización de intereses únicamente, sujeto al cumplimiento de ciertos convenios, y cuenta con recurso frente a las propiedades, flujos y reservas del fideicomiso, salvo en supuestos limitados en los que el acreedor puede recurrir contra Fibra Macquarie.
- c. El 19 de diciembre de 2023, Fibra Macquarie en su papel de garante limitado y socio en una empresa conjunta con Grupo Frisa, como prestatario, celebró un préstamo a plazo sindicado y garantizado senior de \$1,155 millones de Pesos. El préstamo está garantizado por ocho inmuebles comerciales aportados a un fideicomiso de garantía.
- d. El 23 de mayo de 2025, Fibra Macquarie, a través de MMREIT Industrial Trust VII, celebró un contrato de coinversión con Grupo FRISA para desarrollar hasta cuatro nuevas propiedades industriales Clase A con una superficie total aproximada de 750,000 pies cuadrados. En términos del negocio conjunto, Grupo FRISA aportó un terreno de 16 hectáreas ubicado en Tijuana, Baja California, mientras que fibra Macquarie aportó el capital inicial. La inversión total estimada del proyecto asciende a US\$88.0 millones, de los cuales fibra Macquarie aportará

progresivamente el monto necesario hasta alcanzar una participación equivalente al 50% de la inversión total.

- e. El 6 de junio de 2025, Fibra Macquarie prepago US\$50.0 millones de su línea de crédito revolvente sindicada comprometida. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, mantenía una disponibilidad de US\$229.0 millones bajo sus líneas de crédito revolventes comprometidas existentes.
- f. El 21 de agosto de 2025, Fibra Macquarie prepago US\$20.0 millones de su línea de crédito revolvente sindicada comprometida. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, mantenía una disponibilidad de US\$250.7 millones bajo sus líneas de crédito revolventes comprometidas existentes.
- g. El 21 de agosto de 2025, Fibra Macquarie celebró una línea de crédito senior no garantizada vinculada a la sostenibilidad por un monto total de US\$375.0 millones, integrada por (i) un préstamo a plazo a cuatro años sin amortización por US\$150.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a tres años por US\$225.0 millones, prorrogable por un año adicional. El 25 de agosto de 2025, fibra Macquarie dispuso US\$150.0 millones bajo dicha línea, recursos que fueron utilizados para prepagar US\$150.0 millones de deuda previamente dispuesta, integrada por un préstamo a plazo por US\$75.0 millones y una línea revolvente por US\$75.0 millones, ambos con vencimiento programado en diciembre de 2026.
- h. El 17 de diciembre de 2025, Fibra Macquarie celebró una línea de crédito senior no garantizada vinculada a la sostenibilidad por un monto total de US\$550.0 millones, integrada por (i) un préstamo a plazo a cinco años sin amortización por US\$250.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente por US\$300.0 millones en dos tramos: US\$250.0 millones y \$899.6.0 millones de pesos mexicanos (equivalentes a aproximadamente US\$50.0 millones). El 19 de diciembre de 2025, fibra Macquarie realizó una disposición inicial por US\$250.0 millones bajo dicha línea, recursos que fueron utilizados para prepagar US\$180.0 millones de una línea de crédito sindicada con vencimiento en abril de 2027 y US\$70.0 millones dispuestos bajo una línea de crédito revolvente no comprometida con vencimiento en junio de 2027.
- i. El 22 de diciembre de 2025, Fibra Macquarie celebró una línea de crédito senior no garantizada vinculada a la sostenibilidad con *International Finance Corporation* (IFC) por un monto de US\$50.0 millones y un plazo de cinco años.

Para mayor información sobre los activos de Fibra Macquarie que se encuentran dados en garantía, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra Macquarie, así como toda la información divulgada por Fibra Macquarie en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV

señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

#### **G. Dictamen valuatorio.**

En virtud de que la oferta pública de adquisición e intercambio involucra la potencial adquisición, a través de la Oferta, de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie, no aplica la obtención de un dictamen valuatorio o de una opinión de razonabilidad de un tercero, ya que no se llevará a cabo la adquisición de un inmueble o desarrollo inmobiliario en particular, sino de todo el negocio de Fibra Macquarie.

El Factor de Intercambio fue determinado por el Administrador, en conjunto con sus asesores financieros, de conformidad con las siguientes bases:

- La información financiera histórica reciente de Fibra Prologis y Fibra Macquarie, incluyendo los estados financieros anuales auditados al 31 de diciembre de 2024;
- La información financiera histórica reciente de Fibra Prologis y Fibra Macquarie, incluyendo los estados financieros trimestrales no auditados al 31 de diciembre 2025;
- Comparación de los resultados financieros históricos y la situación financiera actual de Fibra Prologis y Fibra Macquarie con las de otras compañías y activos que consideramos relevantes en el sector inmobiliario industrial;
- Evaluación comparativa de la actividad de compraventa de activos de bienes raíces entre empresas que consideramos comparables con Fibra Prologis y Fibra Macquarie, y
- Investigación de la industria y contexto macroeconómico relacionado con el potencial panorama operativo de Fibra Prologis y Fibra Macquarie.

Notamos que el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio y, en consecuencia, el Precio de la Opción en Efectivo, así como el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento.

#### **H. Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la transacción**

##### **Prologis**

Al 31 de diciembre de 2025 nuestro portafolio actual se compone de instalaciones logísticas y de manufactura estratégicamente ubicadas en seis mercados industriales en México con un ARB total de 87.4 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados) (el “Portafolio Actual”). Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de ocupación de nuestros inmuebles era de 97.0%. De nuestro portafolio operativo, aproximadamente 62.3% de nuestra renta neta efectiva se localiza en mercados logísticos globales ubicados en la Ciudad de México (incluyendo su área metropolitana), Guadalajara y Monterrey y el 37.7%

restante está ubicado en mercados manufactureros regionales ubicados en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 77.3% de la Renta Efectiva Neta resultando en una exposición del Peso de 22.7%. A esa fecha, nuestras propiedades tenían una Renta Efectiva Neta por pie cuadrado arrendado para mercados de consumo fue de US\$7.69 y de US\$7.11 para mercados de manufactura.

## **Fibra Macquarie**

Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de Fibra Macquarie consistía de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de México, con un ABA (área bruta arrendable) aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en su portafolio industrial y aproximadamente 431.5 mil metros cuadrados de ABA en su portafolio comercial, con una ocupación del 95.5% en propiedades industriales y 94.1% en propiedades comerciales. Además, al 31 de diciembre de 2025, el 99.5% de sus arrendamientos industriales eran “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o reembolsar gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, así como los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento

Conforme a dicho reporte trimestral al 31 de diciembre de 2025 públicamente disponible, el portafolio de Fibra Macquarie es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, lo cual mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. Adicionalmente, la base de arrendatarios es diversificada, compuesta en su mayor parte por comercios de primera necesidad. Al 31 de diciembre de 2025, el 95.5% de su portafolio industrial, en términos de área bruta rentable, estaba arrendado a aproximadamente 279 arrendatarios y el 94.1% de su portafolio comercial, en términos de área bruta rentable, estaba arrendado a aproximadamente 732 arrendatarios. A dicha fecha, ninguna propiedad representaba más del 3.2% de su área bruta rentable industrial, ni el 19.0% de su área bruta rentable comercial. Aproximadamente 79.2% de los arrendamientos de su portafolio, en términos de Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2025, estaban denominados en dólares estadounidenses, incluyendo el 92.9% de sus arrendamientos industriales, con el resto de los arrendamientos denominados en Pesos.

Para mayor información sobre la evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios de Fibra Macquarie, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra Macquarie, así como toda la información divulgada por Fibra Macquarie en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

## **Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la transacción de manera agregada**

En caso de llevarse a cabo la Oferta de manera exitosa y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie, el portafolio de Fibra Prologis, combinado con el de Fibra Macquarie, estará compuesto de forma agregada por 780 propiedades. Asimismo, una vez completada la Oferta, asumiendo que como resultado de la misma Fibra Prologis adquiera el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie, por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025, Fibra Prologis, sobre una base proforma tendría (i) ingresos totales de \$17,524.7 millones de Pesos, y; (ii) ARB de 11.5 millones de metros cuadrados.

## I. Desempeño de los activos involucrados en la operación Prologis

La información por segmentos operativos de Fibra Prologis se basa en la forma como la administración analiza el negocio, lo que incluye información agrupada por mercado. Los activos y pasivos, y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presentan al 31 de diciembre de 2025-2024, por los tres y doce meses terminados a esas fechas. Fibra Prologis opera en seis mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables y en mercados no estratégicos adicionales, agrupados en “Otros mercados”, de acuerdo con la NIIF 8.

| en miles de pesos mexicanos                 | Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 |                     |                     |                   |                   |                     |                               |                      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
|                                             | Ciudad de México                                         | Monterrey           | Tijuana             | Guadalajara       | Reynosa           | Ciudad Juárez       | Otros mercados <sup>(1)</sup> | Total                |
| <b>Ingresos:</b>                            |                                                          |                     |                     |                   |                   |                     |                               |                      |
| Ingresos por arrendamientos                 | \$ 3,553,062                                             | \$ 1,059,714        | \$ 1,213,853        | \$ 927,376        | \$ 703,102        | \$ 1,515,099        | \$ 2,369,136                  | \$ 11,341,342        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos   | 358,528                                                  | 111,985             | 124,671             | 66,864            | 68,001            | 105,471             | 109,372                       | 944,892              |
| Otros ingresos por arrendamientos           | 64,510                                                   | 10,382              | 21,872              | 21,650            | 23,590            | 30,900              | 372                           | 173,276              |
|                                             | <b>3,976,100</b>                                         | <b>1,182,081</b>    | <b>1,360,396</b>    | <b>1,015,890</b>  | <b>794,693</b>    | <b>1,651,470</b>    | <b>2,478,880</b>              | <b>12,459,510</b>    |
| <b>Gastos de operación:</b>                 |                                                          |                     |                     |                   |                   |                     |                               |                      |
| Operación y mantenimiento                   | (299,518)                                                | (73,576)            | (83,121)            | (82,652)          | (54,587)          | (83,905)            | (88,957)                      | (766,316)            |
| Servicios públicos                          | (27,323)                                                 | (18,692)            | (7,055)             | (5,841)           | (3,204)           | (607)               | (7,218)                       | (69,940)             |
| Comisión por administración de propiedad    | (106,710)                                                | (32,636)            | (36,194)            | (22,748)          | (23,097)          | (45,446)            | (58,521)                      | (325,352)            |
| Impuesto predial                            | (83,642)                                                 | (7,856)             | (25,513)            | (11,381)          | (8,740)           | (79,011)            | (69,530)                      | (285,673)            |
| Gastos de operación no recuperables         | (38,984)                                                 | (9,074)             | (9,780)             | 2,983             | (29,236)          | (31,997)            | (52,883)                      | (168,971)            |
| <b>Ingreso neto operativo, por segmento</b> | <b>\$ 3,419,923</b>                                      | <b>\$ 1,040,247</b> | <b>\$ 1,198,733</b> | <b>\$ 896,251</b> | <b>\$ 675,829</b> | <b>\$ 1,410,504</b> | <b>\$ 2,201,771</b>           | <b>\$ 10,843,258</b> |

| en miles de pesos mexicanos                 | Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|
|                                             | Ciudad de México                                         | Monterrey         | Tijuana           | Guadalajara       | Reynosa           | Ciudad Juárez     | Otros mercados <sup>(1)</sup> | Total               |
| <b>Ingresos:</b>                            |                                                          |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
| Ingresos por arrendamientos                 | \$ 2,662,992                                             | \$ 851,296        | \$ 901,874        | \$ 718,615        | \$ 600,744        | \$ 844,555        | \$ 964,918                    | \$ 7,544,994        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos   | 274,514                                                  | 94,881            | 85,886            | 48,236            | 59,070            | 88,230            | 55,658                        | 706,475             |
| Otros ingresos por arrendamientos           | 53,369                                                   | 18,374            | 17,757            | 14,386            | 28,168            | 42,905            | 5,799                         | 180,758             |
|                                             | <b>2,990,875</b>                                         | <b>964,551</b>    | <b>1,005,517</b>  | <b>781,237</b>    | <b>687,982</b>    | <b>975,690</b>    | <b>1,026,375</b>              | <b>8,432,227</b>    |
| <b>Gastos de operación:</b>                 |                                                          |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
| Operación y mantenimiento                   | (224,888)                                                | (61,097)          | (71,832)          | (68,052)          | (47,128)          | (64,575)          | (67,046)                      | (604,618)           |
| Servicios públicos                          | (29,897)                                                 | (9,892)           | (14,515)          | (3,796)           | (1,962)           | (22,062)          | (4,587)                       | (86,711)            |
| Comisión por administración de propiedad    | (77,195)                                                 | (27,111)          | (25,800)          | (16,167)          | (20,120)          | (18,562)          | (1,148)                       | (186,103)           |
| Impuesto predial                            | (67,329)                                                 | (5,068)           | (19,888)          | (9,435)           | (16,192)          | (35,774)          | (21,086)                      | (174,772)           |
| Gastos de operación no recuperables         | (68,790)                                                 | (7,677)           | (16,182)          | (17,482)          | (17,523)          | (33,629)          | (65,628)                      | (226,911)           |
| <b>Ingreso neto operativo, por segmento</b> | <b>\$ 2,522,776</b>                                      | <b>\$ 853,706</b> | <b>\$ 857,300</b> | <b>\$ 666,305</b> | <b>\$ 585,057</b> | <b>\$ 801,088</b> | <b>\$ 866,880</b>             | <b>\$ 7,153,112</b> |

<sup>(1)</sup> Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas principalmente en Chihuahua, Saltillo y San Luis Potosí. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ninguno de estos mercados individualmente excede el 10% del valor total del portafolio de las Propiedades de inversión, ni el 10% del total del Ingreso, ni el 10% del Ingreso neto operativo.

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

## Fibra Macquarie

De conformidad con la última información correspondiente al cuarto trimestre de 2025 públicamente disponible en su reporte trimestral, el desempeño de los activos de Fibra Macquarie para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 se muestra a continuación:

|                                                              | 4T25              | 4T24              | Var (%) 4T25 vs<br>4T24 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Métricas financieras (Ps. m)</b>                          |                   |                   |                         |
| <u>Ingresos</u>                                              | <u>\$1,312.2</u>  | <u>\$1,320.1</u>  | <u>-0.6%</u>            |
| <u>NOI (incl. rentas lineales)</u>                           | <u>\$1,091.6</u>  | <u>\$1,115.5</u>  | <u>-2.1%</u>            |
| <u>EBITDA</u>                                                | <u>\$979.7</u>    | <u>\$1,020.9</u>  | <u>-1.0%</u>            |
| <u>Margen EBITDA</u>                                         | <u>74.7%</u>      | <u>77.3%</u>      | <u>-268 bps</u>         |
| <u>FFO</u>                                                   | <u>\$654.9</u>    | <u>\$722.5</u>    | <u>-9.4%</u>            |
| <u>Margen FFO</u>                                            | <u>49.9%</u>      | <u>54.7%</u>      | <u>-482 bps</u>         |
| <u>AFFO</u>                                                  | <u>\$524.5</u>    | <u>\$583.2</u>    | <u>-10.1%</u>           |
| <u>Margen AFFO</u>                                           | <u>40.0%</u>      | <u>44.2%</u>      | <u>-421 bps</u>         |
| <b>Métricas del Balance (Ps. m)</b>                          |                   |                   |                         |
| <u>Efectivo y equivalentes</u>                               | <u>\$2,104.9</u>  | <u>\$657.2</u>    | <u>220.3%</u>           |
| <u>Propiedades de inversión</u>                              | <u>\$60,993.9</u> | <u>\$66,397.1</u> | <u>-8.1%</u>            |
| <u>Deuda</u>                                                 | <u>\$21,857.7</u> | <u>\$21,266.5</u> | <u>2.8%</u>             |
| <b>Métricas operativas industriales</b>                      |                   |                   |                         |
| <u>Ocupación (%) al cierre</u>                               | <u>95.5%</u>      | <u>95.8%</u>      | <u>-30 bps</u>          |
| <u>ABR ('000s mpc) al cierre</u>                             | <u>\$31,930.0</u> | <u>\$31,730.0</u> | <u>0.6%</u>             |
| <u>Renta promedio ponderada<br/>(US\$/m<sup>2</sup>/mes)</u> | <u>\$6.62</u>     | <u>\$6.22</u>     | <u>6.4%</u>             |
| <u>Tasa de Retención UDM (% , mpc) CDP</u>                   | <u>80.9%</u>      | <u>79.4%</u>      | <u>150 bps</u>          |
| <u>Promedio Ponderado de Plazo Restante<br/>(años) CDP</u>   | <u>3.1</u>        | <u>3.4</u>        | <u>-30.0%</u>           |
| <b>Métricas operativas comerciales</b>                       |                   |                   |                         |
| <u>Ocupación (%) CDP</u>                                     | <u>94.1%</u>      | <u>93.3%</u>      | <u>80 bps</u>           |
| <u>ABR ('000s mpc) CDP</u>                                   | <u>\$4,645.0</u>  | <u>\$4,633.0</u>  | <u>0.6%</u>             |
| <u>Renta promedio ponderada<br/>(US\$/m<sup>2</sup>/mes)</u> | <u>\$10.48</u>    | <u>\$9.32</u>     | <u>12.4%</u>            |
| <u>Tasa de Retención UDM (% , mpc) CDP</u>                   | <u>76.4%</u>      | <u>83.4%</u>      | <u>-700 bps</u>         |

|                                                                  |            |            |             |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| <u>Promedio Ponderado de Plazo Restante</u><br><u>(años) CDP</u> | <u>3.6</u> | <u>3.6</u> | <u>0.0%</u> |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|

Para mayor información sobre el desempeño de los activos de Fibra Macquarie, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra Macquarie, los reportes trimestrales de Fibra Macquarie, así como toda la información divulgada por Fibra Macquarie en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

### **Desempeño de los activos involucrados en la operación de manera agregada**

A continuación, se incluye una tabla que muestra el desempeño de los activos en caso de llevarse a cabo la Oferta de manera exitosa y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que Fibra Prologis sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie:

|                                      | <b>Fibra Prologis</b> | <b>Fibra Macquarie</b> | <b>Total cifras proforma</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|
| Ingresos (miles de pesos)            | \$12,459,510          | \$5,065,245            | \$17,524,755                 |
| Área bruta rentable (millones de m2) | 8.1                   | 3.4                    | 11.5                         |
| Ocupación                            | 97.0%                 | 95.4%                  | 96.5%                        |
| Banco de tierra (millones de m2)     | 16.0                  | 7.8                    | 23.8                         |
| Renta promedio (US\$/pies2)          | 7.46                  | 6.62                   | 7.21                         |
| Porcentaje de Renta en dólares       | 77.3%                 | 79.2%                  | 77.9%                        |
| Plazo promedio de rentas             | 5.5                   | 3.1                    | 4.8                          |
| Retención                            | 71.1%                 | 80.9%                  | 74.0%                        |

### **J. Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones**

Fibra Prologis ha cumplido con el plan de negocios presentado a los tenedores en su reporte anual de 2024, mediante la adquisición de edificios en 2024 de US\$284.5 millones de Dólares, en propiedades industriales provenientes del patrocinador y terceros.

En relación con la parte interna de crecimiento, mediante el incremento de rentas de los espacios industriales que expiraron durante el 2024 y se rentaron a tasas mayores de renta, Fibra Prologis logró un incremento en el 2024 del 55.4% (cincuenta y cinco punto cuatro por ciento) sobre la Renta Efectiva Neta en comparación con las rentas que vencieron en el mismo periodo.

Dichas adquisiciones contribuyeron en forma anual estabilizada aproximadamente con \$4.8 millones de dólares al flujo neto operativo ("NOI") de Fibra Prologis y lograron aumentar el flujo neto de efectivo en aproximadamente \$0.9 millones de dólares de forma anual estabilizada.

**K. Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la oferta**

No existirán diferencias relevantes entre los derechos actuales de los tenedores de Fibra Prologis, antes de la Oferta, y aquellos que tendrán con posterioridad a la misma, incluyendo los CBFIs de Fibra Prologis que se entreguen a los tenedores de los CBFIs de Fibra Macquarie como resultado de la Oferta.

En caso de ser aprobada y consumar la Oferta, todos los tenedores de los CBFIs de Fibra Prologis tendrán los mismos derechos.

**L. Detalle del tratamiento contable de la operación**

La administración ha determinado que la adquisición de CBFIs de Fibra Macquarie no cumple con la definición de Combinación de Negocios como lo requiere la NIIF 3 para el tratamiento contable de dicha adquisición bajo el método de compra. Por lo tanto, la adquisición de los CBFIs de Fibra Macquarie, para los efectos de la Información Financiera Proforma, fue contabilizada como una adquisición de activos y pasivos individuales con la contraprestación de compra inicial asignada a los activos y pasivos separables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no dan lugar a un crédito mercantil.

**M. Consecuencias fiscales de la operación**

Fibra Prologis no anticipa consecuencias fiscales derivadas de la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie mediante la Oferta. Por lo tanto, el tratamiento fiscal actual para los tenedores de CBFIs y Fibra Prologis permanecerá sin cambios, tal como se estipula en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta.

#### **4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN**

##### **A. Fibra Prologis**

Fibra Prologis se constituyó mediante el contrato de fideicomiso irrevocable número 1721 celebrado entre Prologis Property México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

##### *i.* Fines del fideicomiso.

Los fines de Fibra Prologis consisten principalmente en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de fideicomisos de inversión) de conformidad con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta y demás disposiciones aplicables.

##### *ii.* Evolución de Fibra Prologis.

El portafolio operativo al 31 de diciembre de 2025 se presenta a continuación:

Desde nuestra oferta pública inicial en México el 4 de junio de 2014, el valor de nuestro portafolio inmobiliario, con base en valuaciones realizadas por terceros, aumentó en un 441% (neto de disposiciones), pasando de US\$1.6 mil millones (neto de disposiciones) a US\$9.2 mil millones al 31 de diciembre de 2025. Desde nuestra oferta pública inicial, el tamaño de nuestro portafolio aumentó de 29.7 millones de pies cuadrados a 87.4 millones de pies cuadrados, lo que representa una tasa de crecimiento anual compuesta de 9.9%. Estas cifras incluyen la totalidad de nuestro portafolio, incluidos los activos cuya desinversión está prevista y que no forman parte de nuestros seis mercados principales.

Los resultados de las propiedades de inversión, como producto del desempeño de los activos de Fibra Prologis por los doce y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan agrupados de acuerdo con el mercado donde se encuentran ubicados a continuación:

| en miles de pesos mexicanos                 | Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 |                     |                     |                   |                   |                     |                               |                      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
|                                             | Ciudad de México                                         | Monterrey           | Tijuana             | Guadalajara       | Reynosa           | Ciudad Juárez       | Otros mercados <sup>(1)</sup> | Total                |
| <b>Ingresos:</b>                            |                                                          |                     |                     |                   |                   |                     |                               |                      |
| Ingresos por arrendamientos                 | \$ 3,553,062                                             | \$ 1,059,714        | \$ 1,213,853        | \$ 927,376        | \$ 703,102        | \$ 1,515,099        | \$ 2,369,136                  | \$ 11,341,342        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos   | 358,528                                                  | 111,985             | 124,671             | 66,864            | 68,001            | 105,471             | 109,372                       | 944,892              |
| Otros ingresos por arrendamientos           | 64,510                                                   | 10,382              | 21,872              | 21,650            | 23,590            | 30,900              | 372                           | 173,276              |
|                                             | <b>3,976,100</b>                                         | <b>1,182,081</b>    | <b>1,360,396</b>    | <b>1,015,890</b>  | <b>794,693</b>    | <b>1,651,470</b>    | <b>2,478,880</b>              | <b>12,459,510</b>    |
| <b>Gastos de operación:</b>                 |                                                          |                     |                     |                   |                   |                     |                               |                      |
| Operación y mantenimiento                   | (299,518)                                                | (73,576)            | (83,121)            | (82,052)          | (54,587)          | (83,905)            | (88,957)                      | (766,316)            |
| Servicios públicos                          | (27,323)                                                 | (18,692)            | (7,055)             | (5,841)           | (3,204)           | (607)               | (7,218)                       | (69,940)             |
| Comisión por administración de propiedad    | (106,710)                                                | (32,636)            | (36,194)            | (22,748)          | (23,097)          | (45,446)            | (58,521)                      | (325,352)            |
| Impuesto predial                            | (83,642)                                                 | (7,856)             | (25,513)            | (11,381)          | (8,740)           | (79,011)            | (69,530)                      | (285,673)            |
| Gastos de operación no recuperables         | (38,984)                                                 | (9,074)             | (9,780)             | 2,983             | (29,236)          | (31,997)            | (52,883)                      | (168,971)            |
| <b>Ingreso neto operativo, por segmento</b> | <b>\$ 3,419,923</b>                                      | <b>\$ 1,040,247</b> | <b>\$ 1,198,733</b> | <b>\$ 896,251</b> | <b>\$ 675,829</b> | <b>\$ 1,410,504</b> | <b>\$ 2,201,771</b>           | <b>\$ 10,843,258</b> |

| en miles de pesos mexicanos                 | Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|
|                                             | Ciudad de México                                         | Monterrey         | Tijuana           | Guadalajara       | Reynosa           | Ciudad Juárez     | Otros mercados <sup>(1)</sup> | Total               |
| <b>Ingresos:</b>                            |                                                          |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
| Ingresos por arrendamientos                 | \$ 2,662,992                                             | \$ 851,296        | \$ 901,874        | \$ 718,615        | \$ 600,744        | \$ 844,555        | \$ 964,918                    | \$ 7,544,994        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos   | 274,514                                                  | 94,881            | 85,886            | 48,236            | 59,070            | 88,230            | 55,658                        | 706,475             |
| Otros ingresos por arrendamientos           | 53,369                                                   | 18,374            | 17,757            | 14,386            | 28,168            | 42,905            | 5,799                         | 180,758             |
|                                             | <b>2,990,875</b>                                         | <b>964,551</b>    | <b>1,005,517</b>  | <b>781,237</b>    | <b>687,982</b>    | <b>975,690</b>    | <b>1,026,375</b>              | <b>8,432,227</b>    |
| <b>Gastos de operación:</b>                 |                                                          |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
| Operación y mantenimiento                   | (224,888)                                                | (61,097)          | (71,832)          | (68,052)          | (47,128)          | (64,575)          | (67,046)                      | (604,618)           |
| Servicios públicos                          | (29,897)                                                 | (9,892)           | (14,515)          | (3,796)           | (1,962)           | (22,062)          | (4,587)                       | (86,711)            |
| Comisión por administración de propiedad    | (77,195)                                                 | (27,111)          | (25,800)          | (16,167)          | (20,120)          | (18,562)          | (1,148)                       | (186,103)           |
| Impuesto predial                            | (67,329)                                                 | (5,068)           | (19,888)          | (9,435)           | (16,192)          | (35,774)          | (21,086)                      | (174,772)           |
| Gastos de operación no recuperables         | (68,790)                                                 | (7,677)           | (16,182)          | (17,482)          | (17,523)          | (33,629)          | (65,628)                      | (226,911)           |
| <b>Ingreso neto operativo, por segmento</b> | <b>\$ 2,522,776</b>                                      | <b>\$ 853,706</b> | <b>\$ 857,300</b> | <b>\$ 666,305</b> | <b>\$ 585,057</b> | <b>\$ 801,088</b> | <b>\$ 866,880</b>             | <b>\$ 7,153,112</b> |

(1) Los Otros mercados están compuestos por propiedades industriales ubicadas principalmente en Chihuahua, Saltillo y San Luis Potosí. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ninguno de estos mercados individualmente excede el 10% del valor total del portafolio de las Propiedades de inversión, ni el 10% del total del Ingreso, ni el 10% del Ingreso neto operativo.

Conciliación del Ingreso neto operativo a la Utilidad del período:

| en miles de pesos mexicanos                 | Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|
|                                             | Ciudad de México                                         | Monterrey         | Tijuana           | Guadalajara       | Reynosa           | Ciudad Juárez     | Otros mercados <sup>(1)</sup> | Total               |
| <b>Ingresos:</b>                            |                                                          |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
| Ingresos por arrendamientos                 | \$ 889,372                                               | \$ 258,654        | \$ 292,920        | \$ 230,127        | \$ 172,387        | \$ 363,822        | \$ 588,287                    | \$ 2,795,569        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos   | 87,604                                                   | 27,703            | 27,614            | 17,913            | 17,880            | 25,470            | 14,200                        | 218,384             |
| Otros ingresos por arrendamientos           | 14,850                                                   | (3,551)           | 4,569             | 6,057             | 4,284             | 8,272             | (171)                         | 34,310              |
|                                             | <b>991,826</b>                                           | <b>282,806</b>    | <b>325,103</b>    | <b>254,097</b>    | <b>194,551</b>    | <b>397,564</b>    | <b>602,316</b>                | <b>3,048,263</b>    |
| <b>Gastos de operación:</b>                 |                                                          |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
| Operación y mantenimiento                   | (97,513)                                                 | (26,455)          | (22,311)          | (26,585)          | (12,640)          | (25,560)          | (33,480)                      | (244,544)           |
| Servicios públicos                          | (6,172)                                                  | (9,972)           | (1,162)           | (1,618)           | (1,097)           | (2,044)           | (1,230)                       | (23,295)            |
| Comisión por administración de propiedad    | (25,642)                                                 | (8,334)           | (8,370)           | (5,485)           | (5,802)           | (9,636)           | (12,315)                      | (75,584)            |
| Impuesto predial                            | (20,910)                                                 | (1,964)           | (6,967)           | (2,748)           | (4,564)           | (11,697)          | (17,289)                      | (66,139)            |
| Gastos de operación no recuperables         | (17,680)                                                 | 1,895             | (5,011)           | 10,822            | (10,104)          | (17,695)          | (31,444)                      | (69,217)            |
| <b>Ingreso neto operativo, por segmento</b> | <b>\$ 823,909</b>                                        | <b>\$ 237,976</b> | <b>\$ 281,282</b> | <b>\$ 228,483</b> | <b>\$ 160,344</b> | <b>\$ 330,932</b> | <b>\$ 506,558</b>             | <b>\$ 2,569,484</b> |

| en miles de pesos mexicanos                 | Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2024 |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|
|                                             | Ciudad de México                                         | Monterrey         | Tijuana           | Guadalajara       | Reynosa           | Ciudad Juárez     | Otros mercados <sup>(1)</sup> | Total               |
| <b>Ingresos:</b>                            |                                                          |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
| Ingresos por arrendamientos                 | \$ 840,142                                               | \$ 248,870        | \$ 296,352        | \$ 204,868        | \$ 171,681        | \$ 352,755        | \$ 634,656                    | \$ 2,749,324        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos   | 95,578                                                   | 28,275            | 22,191            | 9,903             | 12,660            | 29,710            | 38,696                        | 237,013             |
| Otros ingresos por arrendamientos           | 14,651                                                   | 9,109             | 7,069             | 5,230             | 15,272            | 24,423            | 1,987                         | 77,741              |
|                                             | <b>950,371</b>                                           | <b>286,254</b>    | <b>325,612</b>    | <b>220,001</b>    | <b>199,613</b>    | <b>406,888</b>    | <b>675,339</b>                | <b>3,064,078</b>    |
| <b>Gastos de operación:</b>                 |                                                          |                   |                   |                   |                   |                   |                               |                     |
| Operación y mantenimiento                   | (79,366)                                                 | (14,068)          | (19,478)          | (18,084)          | (12,726)          | (21,758)          | (52,391)                      | (217,871)           |
| Servicios públicos                          | 247                                                      | (791)             | (8,552)           | 205               | (451)             | (12,056)          | (3,552)                       | (24,950)            |
| Comisión por administración de propiedad    | (21,337)                                                 | (7,171)           | (7,319)           | (4,662)           | (5,352)           | (6,700)           | 848                           | (51,693)            |
| Impuesto predial                            | (20,156)                                                 | (1,434)           | (4,481)           | (2,148)           | (5,258)           | (12,619)          | (14,249)                      | (60,345)            |
| Gastos de operación no recuperables         | (25,978)                                                 | (3,681)           | (3,760)           | (8,466)           | (14,495)          | (1,677)           | (69,084)                      | (127,141)           |
| <b>Ingreso neto operativo, por segmento</b> | <b>\$ 803,781</b>                                        | <b>\$ 259,109</b> | <b>\$ 282,022</b> | <b>\$ 186,846</b> | <b>\$ 161,331</b> | <b>\$ 352,078</b> | <b>\$ 536,911</b>             | <b>\$ 2,582,078</b> |

| en miles de pesos mexicanos           | Al 31 de diciembre de 2025 |                      |                      |                      |                     |                      |                      |                      |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | Ciudad de México           | Monterrey            | Tijuana              | Guadalajara          | Reynosa             | Ciudad Juárez        | Otros mercados       | Deuda no garantizada |
| <b>Propiedades de inversión:</b>      |                            |                      |                      |                      |                     |                      |                      |                      |
| Terreno                               | \$ 14,079,663              | \$ 3,185,186         | \$ 3,662,371         | \$ 2,600,283         | \$ 1,760,272        | \$ 3,665,961         | \$ -                 | \$ -                 |
| Edificios                             | 53,153,681                 | 12,049,920           | 14,376,602           | 10,129,688           | 7,050,066           | 14,663,847           | -                    | -                    |
| <b>Propiedades de inversión</b>       | <b>\$ 67,233,344</b>       | <b>\$ 15,235,106</b> | <b>\$ 18,038,973</b> | <b>\$ 12,729,971</b> | <b>\$ 8,810,338</b> | <b>\$ 18,329,808</b> | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          |
| <b>Otras propiedades de inversión</b> | <b>\$ -</b>                | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 27,317,251</b> | <b>\$ -</b>          |
| <b>Número de propiedades</b>          | <b>104</b>                 | <b>39</b>            | <b>60</b>            | <b>33</b>            | <b>32</b>           | <b>82</b>            | <b>166</b>           | <b>-</b>             |
| <b>Deuda</b>                          | <b>\$ -</b>                | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 602,342</b>    | <b>\$ 557,895</b>    | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 42,773,254</b> |

| en miles de pesos mexicanos           | Al 31 de diciembre de 2024 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | Ciudad de México           | Monterrey            | Tijuana              | Guadalajara          | Reynosa              | Ciudad Juárez        | Otros mercados       | Deuda no garantizada |
| <b>Propiedades de inversión:</b>      |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Terreno                               | \$ 14,245,785              | \$ 3,480,557         | \$ 4,479,081         | \$ 2,832,841         | \$ 2,045,410         | \$ 4,676,963         | \$ -                 | \$ -                 |
| Edificios                             | 54,973,131                 | 13,576,014           | 17,725,985           | 11,057,349           | 8,181,641            | 18,707,855           | -                    | -                    |
| <b>Propiedades de inversión</b>       | <b>\$ 69,218,916</b>       | <b>\$ 17,056,571</b> | <b>\$ 22,205,066</b> | <b>\$ 13,890,190</b> | <b>\$ 10,227,051</b> | <b>\$ 23,384,818</b> | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          |
| <b>Otras propiedades de inversión</b> | <b>\$ 72,877</b>           | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 28,993,196</b> | <b>\$ -</b>          |
| <b>Número de propiedades</b>          | <b>106</b>                 | <b>40</b>            | <b>62</b>            | <b>36</b>            | <b>33</b>            | <b>81</b>            | <b>166</b>           | <b>-</b>             |
| <b>Deuda</b>                          | <b>\$ 493,009</b>          | <b>\$ 1,242,446</b>  | <b>\$ 714,677</b>    | <b>\$ 1,069,566</b>  | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 42,902,818</b> |

Los índices de los resultados operativos generados durante este ejercicio se presentan a continuación:

| <b>Portafolio Operativo</b>                | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>4T25</b> | <b>4T23</b> | <b>Notas 4T25</b>                                                                           |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ocupación al final del periodo             | 97.0%       | 98.3%       | 97.0%       | 98.3%       | Cinco mercados arriba de 96%.                                                               |
| Ocupación promedio                         | 97.8%       | 98.1%       | 96.9%       | 98.1%       | Arriba del 96.5% desde 2T21.                                                                |
| Contratos de Arrendamiento Empezados       | 11.4 MPC    | 4.3 MPC     | 2.2 MPC     | 1.0 MPC     | La actividad estuvo concentrada principalmente en Ciudad de México, Juárez y Guadalajara. . |
| Retención de Clientes                      | 82.6%       | 71.6%       | 71.1%       | 84.5%       |                                                                                             |
| Cambio en la Renta Neta Efectiva           | 59.1%       | 55.4%       | 64.8%       | 61.0%       | Liderado por Ciudad de México, Monterrey y Reynosa.                                         |
| NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades   | 6.4%        | 8.4%        | 9.4%        | 3.8%        | Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales                                    |
| NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades | 9.5%        | 7.1%        | 13.7%       | 3.2%        | Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales                                    |

Como recordatorio, FIBRA Terrafina fue administrada por un tercero hasta el 30 de noviembre de 2024. Como tal, algunas métricas solo incluyen la actividad de FIBRA Terrafina después del 1 de diciembre de 2024.

### iii. Estructura del patrimonio del fideicomiso.

Prologis Inc. a través de sus subsidiarias mantiene una tenencia de 34.6% (576,865,035) de los CBFIs de Fibra Prologis y su afiliada, Prologis Property México, S.A. de C.V., es el administrador de Fibra Prologis, ejerciendo una influencia en la operación del día a día de Fibra Prologis.

Al 31 de diciembre de 2025 nuestro portafolio actual se compone de instalaciones logísticas y de manufactura estratégicamente ubicadas en seis mercados industriales en México con un ARB total de 87.4 millones de pies cuadrados (8.1 millones de metros cuadrados) (el “Portafolio Actual”). Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de ocupación de nuestros inmuebles era de 97.0%. De nuestro portafolio operativo, aproximadamente 62.3% de nuestra renta neta efectiva se localiza en mercados logísticos globales ubicados en la Ciudad de México (incluyendo su área metropolitana), Guadalajara y Monterrey y el 37.7% restante está ubicado en mercados manufactureros regionales ubicados en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Al 31 de diciembre de 2025, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 77.3% de la Renta Efectiva Neta resultando en una exposición del Peso de 22.7%. A esa fecha, nuestras propiedades tenían una Renta Efectiva Neta por pie cuadrado arrendado para mercados de consumo de US\$7.69 y de US\$7.11 para mercados de manufactura.

Es importante mencionar que Prologis Inc. nombró 5 de los 11 miembros del comité técnico de Fibra Prologis, por lo que no ejerce el control sobre las decisiones y no tiene voto en las decisiones de partes relacionadas.

No se tiene conocimiento de otra persona física o moral sea tenedor del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs de Fibra Prologis en circulación.

No se tiene conocimiento de un tenedor o grupo de tenedores de los CBFIs de Fibra Prologis que ejerzan el control de mando en el Administrador o Fibra Prologis.

El número total de CBFIs en circulación de Fibra Prologis antes de la Oferta (es decir, a la fecha del presente Folleto) asciende a 1,668,204,310 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal.

El número total de CBFIs en circulación de Fibra Prologis después de la Oferta, asumiendo que se adquiere el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie con el 100% de los CBFIs de Intercambio, al Factor de Intercambio (esto es, sin considerar el ejercicio de la Opción en Efectivo), asciende a 2,086,792,793 CBFIs, no amortizables, sin expresión de valor nominal. La consumación de la Oferta representaría una dilución de 20.05% a los Tenedores de Fibra Prologis.

*iv.* Cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual.

No ha habido cambios significativos desde la presentación del último reporte anual. No obstante, se presentan las siguientes operaciones significativas desde la fecha del último reporte anual y hasta el 31 de diciembre de 2025:

El 24 de enero de 2025, Fibra Prologis publicó un aviso calificado en términos del Reglamento del Tesoro de los Estados Unidos, en el que informó una distribución de aproximadamente US\$0.0352 por unidad, pagadera el 7 de febrero de 2025, así como información fiscal aplicable a transferencias de CBFIs durante 2025.

El 29 de abril de 2025, Fibra Prologis publicó un aviso calificado en términos del Reglamento del Tesoro de los Estados Unidos, en el que informó una distribución de aproximadamente US\$0.0375 por unidad, pagadera el 13 de mayo de 2025, así como información fiscal aplicable a transferencias de CBFIs durante 2025.

El 29 de mayo de 2025, Fibra Prologis anunció el refinanciamiento y ampliación de su línea de crédito no garantizada, incrementándola de US\$400 millones a US\$500 millones con opción de ampliación hasta US\$1,000 millones, así como la contratación de un crédito a corto plazo por US\$300 millones, con el propósito de mejorar su perfil de vencimientos y fortalecer su liquidez.

El 28 de julio de 2025, Fibra Prologis publicó un aviso calificado en términos del Reglamento del Tesoro de los Estados Unidos, en el que informó una distribución de aproximadamente US\$0.0375 por unidad, pagadera el 12 de agosto de 2025, así como información fiscal aplicable a transferencias de CBFIs durante 2025.

El 14 de octubre de 2025, Fibra Prologis anunció el lanzamiento de una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Terrafina (clave de pizarra "TERRA 13") que no son actualmente de su propiedad, los cuales representaban aproximadamente el 10% del total de los CBFIs en circulación, a un precio de \$42.50 pesos por CBFI.

El 13 de noviembre de 2025, Fibra Prologis anunció los resultados de su oferta pública de adquisición por los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Terrafina (clave de pizarra “TERRA 13”) que no eran de su propiedad. Como resultado de la oferta, recibió cartas de aceptación respecto de 77,093,907 CBFIs, equivalentes al 9.81 % de los CBFIs en circulación no propiedad de Fibra Prologis. La liquidación de la oferta se llevó a cabo el 14 de noviembre de 2025 y, al cierre de la misma, Fibra Prologis se convirtió en titular del 99.82% de los CBFIs en circulación de Terrafina.

El 26 de noviembre de 2025, Fibra Prologis realizó la emisión de notas senior no garantizadas por US\$500 millones, con tasa de 5.500% y vencimiento en 2035, a efecto de destinar los recursos a fines corporativos generales y refinanciamiento de deuda.

El 26 de noviembre de 2025, Fibra Prologis declaró una distribución correspondiente al trimestre terminado en septiembre de 2025 por un monto total de Ps. 3,700.6 millones (Ps. 2.3048 por CBFI), integrada por Ps. 1,110.2 millones en efectivo (Ps. 0.6914 por CBFI) y Ps. 2,590.4 millones en especie mediante la entrega de 35,227,000 CBFIs. La distribución fue pagadera el 11 de diciembre de 2025, correspondiendo el importe en efectivo al 30% del ISR aplicable, sujeto a las retenciones correspondientes.

El 10 de diciembre de 2025, Fibra Prologis adquirió tres propiedades industriales ubicadas en Monterrey, Toluca y Ciudad Juárez, con una superficie total de aproximadamente 540,000 pies cuadrados, por un monto total de US\$67.1 millones, las cuales se encuentran 100% ocupadas.

El 16 de diciembre de 2025, Fibra Prologis anunció la venta de aproximadamente 440,000 pies cuadrados en Ciudad Juárez por un monto de US\$19.8 millones, correspondientes a propiedades previamente adquiridas como parte del portafolio de Terrafina.

La documentación correspondiente a dichas operaciones puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **B. Fibra Macquarie**

Fibra Macquarie se constituyó mediante el contrato de fideicomiso irrevocable número F/1622 celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

### *i.* Fines del Fideicomiso.

De acuerdo al último reporte trimestral de Fibra Macquarie, los fines de Fibra Macquarie consisten en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados a ser arrendados y/o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados, de conformidad con los

artículos 187, 188 y demás artículos aplicables de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, en cada caso, directamente o a través de fideicomisos.

ii. Evolución de Fibra Macquarie.

De conformidad con la última información correspondiente al cuarto trimestre de 2025 públicamente disponible en su reporte trimestral, se muestra la evolución del portafolio de Fibra Macquarie por mercado:

**Portafolio industrial.**

Durante el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2025, el portafolio industrial de Fibra Macquarie generó un Ingreso Neto Operativo de 953.8 millones de Pesos (excluyendo rentas lineales), equivalente a US\$52.1 millones, lo que representó un incremento de 4.5% en dólares respecto al mismo periodo del año anterior. Al cierre del periodo, el portafolio industrial alcanzó una ocupación de 95% y un área bruta arrendable de aproximadamente 3.0 millones de metros cuadrados. La renta mensual promedio se ubicó en US\$6.62 por metro cuadrado, mientras que la retención de clientes fue de 80.9%, reflejando un desempeño operativo sólido y niveles de demanda estables.

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 4T25 de FIBRAMQ:

| PORTAFOLIO INDUSTRIAL                                                                    | (millones de Pesos, a menos que se especifique otro) |            |           | (millones de Dólares, a menos que se especifique otro) |            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------|-----------|--------------------------------------------------------|------------|-----------|
|                                                                                          | 4T25                                                 | 4T24       | Variación | 4T25                                                   | 4T24       | Variación |
| Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)                                           | Ps. 945.4m                                           | Ps. 969.1m | (2.5%)    | US\$ 51.6m                                             | US\$ 48.3m | 6.9%      |
| Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)                                           | Ps. 953.8m                                           | Ps. 966.4m | (1.3%)    | US\$ 52.1m                                             | US\$ 48.2m | 8.2%      |
| Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)                                            | 86.7%                                                | 87.6%      | (87 pb)   | 86.7%                                                  | 87.6%      | (87 pb)   |
| Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)                                            | 86.8%                                                | 87.6%      | (74 pb)   | 86.8%                                                  | 87.6%      | (74 pb)   |
| ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo                                         | 31,930                                               | 31,730     | 0.6%      | 31,930                                                 | 31,730     | 0.6%      |
| ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo                                                     | 2,966                                                | 2,948      | 0.6%      | 2,966                                                  | 2,948      | 0.6%      |
| ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo                               | 30,506                                               | 30,405     | 0.3%      | 30,506                                                 | 30,405     | 0.3%      |
| ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo                             | 2,834                                                | 2,825      | 0.3%      | 2,834                                                  | 2,825      | 0.3%      |
| Ocupación al Cierre del Periodo                                                          | 95.5%                                                | 95.8%      | (28 pb)   | 95.5%                                                  | 95.8%      | (28 pb)   |
| Ocupación Promedio                                                                       | 95.0%                                                | 96.7%      | (169 pb)  | 95.0%                                                  | 96.7%      | (169 pb)  |
| Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo                     | US\$ 6.62                                            | US\$ 6.22  | 6.5%      | US\$ 6.62                                              | US\$ 6.22  | 6.5%      |
| Retención de Clientes UDM                                                                | 80.9%                                                | 79.4%      | 148 pb    | 80.9%                                                  | 79.4%      | 148 pb    |
| Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo | 3.1                                                  | 3.4        | (11.0%)   | 3.1                                                    | 3.4        | (11.0%)   |

**Portafolio comercial.**

Por su parte, el portafolio comercial generó un Ingreso Neto Operativo de 147.2 millones de Pesos (excluyendo rentas lineales), lo que representó un incremento anual de 0.8%. La ocupación al cierre del trimestre se ubicó en 94%, con un área bruta arrendable de aproximadamente 431 mil metros cuadrados. La renta mensual promedio aumentó a Ps.

191.89 por metro cuadrado, y la ocupación promedio del periodo fue de 94%, reflejando un desempeño estable en los principales indicadores operativos del segmento.

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del 4T25 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

| PORTAFOLIO COMERCIAL                                                                     | 4T25       | 4T24       | Variación |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)                                           | Ps. 146.3m | Ps. 146.4m | (0.1%)    |
| Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)                                           | Ps. 147.2m | Ps. 146.0m | 0.8%      |
| Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)                                            | 65.8%      | 68.4%      | (261 pb)  |
| Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)                                            | 66.0%      | 68.4%      | (241 pb)  |
| ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo                                         | 4,645      | 4,633      | 0.2%      |
| ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo                                                     | 431        | 430        | 0.2%      |
| ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo                               | 4,368      | 4,323      | 1.0%      |
| ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo                             | 406        | 402        | 1.0%      |
| Ocupación al Cierre del Periodo                                                          | 94.1%      | 93.3%      | 75 pb     |
| Ocupación Promedio                                                                       | 94.0%      | 93.1%      | 85 pb     |
| Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo                       | \$191.89   | \$187.07   | 2.6%      |
| Retención de Clientes UDM                                                                | 76.4%      | 83.4%      | (693 pb)  |
| Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo | 3.6        | 3.6        | (2.1%)    |

En conjunto, el desempeño consolidado de Fibra Macquarie durante el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2025 reflejó incrementos en los principales indicadores operativos y financieros. El Ingreso Neto Operativo ascendió a Ps. 1,091.6 millones (incluyendo rentas lineales), lo que representó una disminución de (2.1)% respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que el EBITDA se ubicó en Ps. 979.7 millones, con una disminución de (4.0)%. Los Fondos por Operación (FFO) y los Fondos por Operación Ajustados (AFFO) registraron disminuciones de (9.4)% y (10.1)%, respectivamente. Al cierre del periodo, el portafolio consolidado alcanzó un área bruta arrendable de 36.5 millones de pies cuadrados y una ocupación de 95.4%, reflejando condiciones operativas estables y un desempeño consistente en los distintos segmentos del portafolio.

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 4T25 fueron los siguientes:

| PORTAFOLIO TOTAL                                             | (millones de Pesos, a menos que se especifique otro) |              |           | (millones de Dólares, a menos que se especifique otro) |             |           |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|-----------|--------------------------------------------------------|-------------|-----------|
|                                                              | 4T25                                                 | 4T24         | Variación | 4T25                                                   | 4T24        | Variación |
| Promedio Ponderado de CBFIs en circulación (millones)        | 797.3m                                               | 797.3m       | -         | 797.3m                                                 | 797.3m      | -         |
| Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)               | Ps. 1,091.6m                                         | Ps. 1,115.5m | (2.1%)    | US\$ 59.6m                                             | US\$ 55.6m  | 7.2%      |
| Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)               | Ps. 1,101.0m                                         | Ps. 1,112.3m | (1.0%)    | US\$ 60.1m                                             | US\$ 55.4m  | 8.5%      |
| EBITDA                                                       | Ps. 979.7m                                           | Ps. 1,020.9m | (4.0%)    | US\$ 53.5m                                             | US\$ 50.9m  | 5.1%      |
| Fondos por Operación (FFO)                                   | Ps. 654.9m                                           | Ps. 722.5m   | (9.4%)    | US\$ 35.8m                                             | US\$ 36.0m  | (0.7%)    |
| FFO por Certificado                                          | Ps. 0.8214                                           | Ps. 0.9061   | (9.4%)    | US\$ 0.0448                                            | US\$ 0.0452 | (0.7%)    |
| Fondos por Operación Ajustados (AFFO)                        | Ps. 524.5m                                           | Ps. 583.2m   | (10.1%)   | US\$ 28.6m                                             | US\$ 29.1m  | (1.5%)    |
| AFFO por Certificado                                         | Ps. 0.6578                                           | Ps. 0.7315   | (10.1%)   | US\$ 0.0359                                            | US\$ 0.0365 | (1.5%)    |
| Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)     | 83.2%                                                | 84.5%        | (131 pb)  | 83.2%                                                  | 84.5%       | (131 pb)  |
| Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)     | 83.3%                                                | 84.5%        | (115 pb)  | 83.3%                                                  | 84.5%       | (115 pb)  |
| Margen AFFO                                                  | 40.0%                                                | 44.2%        | (421 pb)  | 40.0%                                                  | 44.2%       | (421 pb)  |
| ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo             | 36,575                                               | 36,364       | 0.6%      | 36,575                                                 | 36,364      | 0.6%      |
| ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo                         | 3,398                                                | 3,378        | 0.6%      | 3,398                                                  | 3,378       | 0.6%      |
| ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo   | 34,875                                               | 34,728       | 0.4%      | 34,875                                                 | 34,728      | 0.4%      |
| ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo | 3,240                                                | 3,226        | 0.4%      | 3,240                                                  | 3,226       | 0.4%      |
| Ocupación al Cierre del Periodo                              | 95.4%                                                | 95.5%        | (15 pb)   | 95.4%                                                  | 95.5%       | (15 pb)   |
| Ocupación Promedio                                           | 94.9%                                                | 96.3%        | (136 pb)  | 94.9%                                                  | 96.3%       | (136 pb)  |

Para mayor información sobre la evolución de los activos de Fibra Macquarie, se sugiere consultar el reporte trimestral de Fibra Macquarie, así como toda la información divulgada por Fibra Macquarie en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

### iii. Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

De conformidad con la última información públicamente disponible, Fibra Macquarie cuenta con 797,311,397 CBFIs en circulación y 1,261,776,020 CBFIs en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Macquarie mantenía un portafolio inmobiliario compuesto principalmente por propiedades industriales, así como por un portafolio complementario de propiedades comerciales y de oficinas, ubicadas en diversas ciudades de la República Mexicana. En conjunto, el portafolio estaba integrado por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales y de oficinas, localizadas en 20 ciudades de 16 estados del país, con un área bruta arrendable total de aproximadamente 36.5 millones de pies cuadrados. El portafolio industrial constituye la mayor parte de las operaciones de Fibra Macquarie y se enfoca en instalaciones logísticas y de manufactura, mientras que el

portafolio comercial está compuesto por centros comerciales y activos orientados al consumo. Al cierre del periodo, la ocupación consolidada del portafolio fue de 94.9%, y aproximadamente el 71.6% de los contratos de arrendamiento del portafolio consolidado se encuentran ligados a la inflación de México o Estados Unidos, lo que proporciona visibilidad sobre el crecimiento de las rentas en términos reales.

Las operaciones de Fibra Macquarie se concentran principalmente en el segmento industrial, el cual representa la mayor parte del área bruta arrendable y de los ingresos del portafolio, e incluye instalaciones logísticas y de manufactura arrendadas a una base diversificada de inquilinos. Durante el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2025, el portafolio industrial registró incrementos en las tasas de renta promedio y mantuvo niveles sólidos de retención de clientes, con una renta mensual promedio de aproximadamente US\$6.62 por metro cuadrado y una tasa de retención de clientes de 80.9%. Por su parte, el portafolio comercial mantuvo niveles estables de ocupación y registró una renta mensual promedio de aproximadamente Ps. 191.89 por metro cuadrado, contribuyendo al desempeño consolidado del portafolio.

Adicionalmente, Fibra Macquarie mantiene una estrategia de administración activa del portafolio, incluyendo el reciclaje selectivo de activos, el desarrollo de nuevas propiedades industriales clase A y la celebración de contratos de arrendamiento ligados a inflación, lo que busca preservar la calidad del portafolio y fortalecer la estabilidad de los flujos de efectivo en el largo plazo.

Para mayor información sobre la evolución de los activos de Fibra Macquarie, se sugiere consultar el reporte trimestral de Fibra Macquarie al 31 de diciembre de 2025, así como toda la información divulgada por Fibra Macquarie en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

*iv.* Cambios significativos desde el último reporte anual.

Hasta donde es del conocimiento de Fibra Prologis y de conformidad con la información públicamente disponible, no ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual de Fibra Macquarie.

## 5. FACTORES DE RIESGO

Fibra Prologis ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la reestructuración societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de los CBFIs. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de Fibra Prologis y la industria incluidos en el reporte anual presentado ante la CNBV y BMV el día 29 de abril de 2025, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

Sugerimos de igual manera consultar los factores de riesgo relacionados con los bienes inmuebles de Fibra Macquarie divulgados en el reporte anual de Fibra Macquarie, así como toda la información divulgada por Fibra Macquarie en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

### **Riesgos relacionados con la Oferta**

*La reestructura societaria propuesta podría no llevarse a cabo o podría no llevarse a cabo al Factor de Intercambio propuesto. Además, si dicha operación se lleva a cabo en los términos que hemos propuesto, será una adquisición material y tendrá un efecto dilutivo sobre los actuales Tenedores incluyendo Prologis.*

Cualquier potencial oferta pública de adquisición llevada a cabo por Fibra Prologis estaría sujeta a la obtención de todas las autorizaciones necesarias, incluyendo la autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Además, en cualquier momento, Fibra Prologis puede decidir modificar los términos de nuestra propuesta, incluyendo el Factor de Intercambio propuesto.

Si la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca se completaran al factor de intercambio fijo propuesto, la contraprestación de intercambio total sería de aproximadamente 418,588,483 millones de CBFIs de Fibra Prologis, lo que equivale a aproximadamente el 25.1% de nuestros CBFIs en circulación inmediatamente antes de la Oferta, sujeto a cualquier modificación del Factor de Intercambio, de conformidad con lo establecido en el presente Folleto.

*La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de los CBFIs de Fibra Prologis.*

Como consecuencia de la realización de la Oferta que se describe en el presente Folleto Informativo, Fibra Prologis buscará adquirir hasta el 100% de los CBFIs de Fibra Macquarie, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Prologis.

*Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Oferta.*

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso de Fibra Prologis, la Oferta requiere ser aprobada en asamblea ordinaria de tenedores de Fibra Prologis. Para que una asamblea ordinaria de tenedores de Fibra Prologis se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en la misma los tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y se celebra la asamblea ordinaria de tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualesquiera tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha asamblea ordinaria de tenedores. Cada resolución de una asamblea ordinaria de tenedores será adoptada por los tenedores que representen más del 50% de los CBFIs con derecho a voto, representados en dicha asamblea ordinaria de tenedores. Si los tenedores no aprueban la Oferta o lo hicieren con posterioridad a la fecha de la Asamblea de Tenedores, se podría percibir negativamente por los inversionistas, afectando el precio de los CBFIs de Fibra Prologis.

***La Oferta está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones.***

A la fecha de este Folleto Informativo, no se puede confirmar que la Oferta efectivamente se concluirá. La Oferta está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones regulatorias y corporativas, incluyendo la autorización de la CNBV, mismas que no están bajo el control de Fibra Prologis, así como de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. Si dicho riesgo se llega a materializar, o si por cualquier otra razón Fibra Prologis no puede consumir la Oferta, Fibra Prologis habrá incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y/o situación financiera podrían verse afectados adversamente y de forma significativa.

***El Factor de Intercambio podrá ser fijo y no variar durante el período de la Oferta.***

Fibra Prologis ofrecerá adquirir los CBFIs de Fibra Macquarie y entregar a cambio los CBFIs de Intercambio conforme al Factor de Intercambio, lo que significa que los tenedores de Fibra Macquarie recibirán cierto número de CBFIs de Fibra Prologis por sus CBFIs de Fibra Macquarie. El Factor de Intercambio se podrá mantener fijo durante el período de la Oferta y puede no variar. En virtud de lo anterior, en caso de que el Factor de Intercambio se mantenga fijo y el precio de los CBFIs de Fibra Prologis se disminuya a la fecha de que venza la oferta, el valor de CBFIs de Fibra Prologis que cada tenedor de Fibra Macquarie reciba podría llegar a ser menor al valor de los activos una vez concluida la Oferta y, por lo tanto, en caso de que algún tenedor acepte la Oferta, podría recibir por cada uno de sus CBFIs de Fibra Macquarie un monto menor al valor de los activos.

***Cancelación de la inscripción y listado de los CBFIs de Fibra Macquarie***

Con posterioridad a la Oferta y como acto independiente a la Oferta que se describe en este Folleto, Fibra Prologis podrá buscar, sin estar obligado a ello, el voto favorable de los tenedores de los CBFIs de Fibra Macquarie que representen, por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs de Fibra Macquarie, a efecto de que Fibra Macquarie, en cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 108 de la LMV y por la Circular Única, solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los CBFIs de Fibra Macquarie en el RNV. En el evento de que, como resultado de la Oferta, Fibra Prologis adquiera menos

del 95% de los CBFIs de Fibra Macquarie en circulación y no logre los votos necesarios para llevar a cabo dicha cancelación, Fibra Prologis podría, a su entera discreción, realizar una o varias ofertas públicas de adquisición subsecuentes a efecto de adquirir el resto de CBFIs de Fibra Macquarie en circulación, de manera previa a solicitar la cancelación de la inscripción en el RNV, por lo cual, en dicho supuesto, existe la posibilidad de que el Factor de Intercambio sea diferente para los tenedores de Fibra Macquarie en ese momento que para los tenedores de Fibra Macquarie al momento de la Oferta.

No obstante lo anterior, en caso de que no se obtuviere la aprobación de los tenedores de Fibra Macquarie que se menciona en el párrafo anterior, Fibra Macquarie permanecerá como una emisora listada en la BMV y sus CBFIs estarán registrados en el RNV, teniendo que seguir cumpliendo con todas las obligaciones de un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, lo cual podría representar, de manera indirecta, costos administrativos adicionales para Fibra Prologis.

### ***Información de Fibra Macquarie***

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de Fibra Macquarie contenida en este Folleto Informativo fue extraída del reporte anual de Fibra Macquarie, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Fibra Macquarie en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo. Fibra Prologis tomó la decisión de poner a consideración de la Asamblea de Tenedores la Oferta única y exclusivamente con base en información relevante que Fibra Macquarie ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista.

En consecuencia, ni Fibra Prologis ni Prologis Property México, S.A. de C.V. tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de la información de Fibra Macquarie incluyendo, sin limitación, de cualquier responsabilidad en que Fibra Macquarie pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista.

### ***El balance a la fecha en que se complete la Oferta diferirá del estado de resultados proforma.***

La Información Financiera Proforma de Fibra Prologis que se incluye en este Folleto Informativo para mostrar su balance después de consumada la Oferta, fue elaborada asumiendo el Factor de Intercambio propuesto y el Monto Máximo en Efectivo de la Oferta y asumiendo que el resultado de la Oferta tenga como consecuencia que Fibra Prologis adquiera el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra Macquarie. Igualmente, dicha Información Financiera Proforma de Fibra Prologis está sujeta a variaciones derivadas del resultado real de sus operaciones futuras, así como a los efectos de otros factores que están fuera del control de la administración de Fibra Prologis, incluyendo el número de CBFIs de Fibra Macquarie que acudirán a la Oferta. En consecuencia, la Información Financiera Proforma podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de operación reales de Fibra Prologis como resultado de la Oferta.

### ***Los costos de la Oferta podrían ser mayores que los esperados.***

Fibra Prologis incurrirá en costos relacionados con la Oferta, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales y otros servicios profesionales. Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Oferta, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Fibra Prologis.

*No se puede asegurar que Fibra Prologis logre alcanzar las oportunidades de crecimiento de negocio planteadas, los beneficios relacionados con ganancias, ahorros de costos, sinergias y demás beneficios anticipados.*

No hay ninguna seguridad de que Fibra Prologis logrará las oportunidades de crecimiento de negocio, los beneficios de las utilidades, el ahorro en costos, sinergias y otros beneficios anticipados para Fibra Prologis como resultado de la Oferta. Fibra Prologis considera que la Oferta está justificada por los beneficios contemplados, sin embargo, los beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones bajo las cuales se determinó llevar a cabo la Oferta podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, dichas consideraciones fueron principalmente basadas en información pública disponible.

#### ***Estimaciones y riesgos asociados.***

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de Fibra Prologis en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, se deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Folleto Informativo o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Oferta.

***Algunos de los activos de Fibra Macquarie se ubican en estados de la República Mexicana en los que Fibra Prologis no tiene presencia.***

Algunos de los activos de Fibra Macquarie se localizan en estados de la República Mexicana donde Fibra Prologis no tiene presencia ni experiencia específica. Por lo tanto, es posible que el equipo de operaciones de Fibra Prologis no esté familiarizado con los eventos particulares de dichos estados, que pueden incluir acontecimientos relacionados con la delincuencia organizada, disturbios locales, riesgos sísmicos, huracanes, incendios u otros desastres naturales.

Además, entrar en nuevos mercados sin un conocimiento suficiente de las leyes locales, incluidas las normativas municipales o locales, las restricciones de zonificación o las leyes ambientales, podría limitar la forma en que el equipo de operaciones de Fibra Prologis realiza sus actividades.

La estrategia de crecimiento, el negocio, la situación financiera y los resultados operativos de Fibra Prologis podrían verse significativa y negativamente afectados por la falta de experiencia específica en estos estados de la República Mexicana.

## **6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

El propósito de esta sección es presentar información financiera proforma de Fibra Prologis en términos de los estados financieros consolidados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, estados financieros

consolidados proforma no auditados de utilidad integral por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 (colectivamente, la “Información Financiera Proforma”).

KPMG Cárdenas Dosal, S. C., miembro de KPMG, en su carácter de auditores externos de Fibra Prologis, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, así como por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información financiera consolidada proforma no auditada, sírvase leer las notas 2 de los estados financieros proforma adjuntos al presente folleto de reestructuración societaria.

La información financiera consolidada proforma no auditada aquí presentada ha sido preparada asumiendo que Fibra Prologis adquiere el 100% de los CBFIs en Fibra Macquarie como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. Sin embargo, es posible que no todos los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie participen en la oferta, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, la información financiera consolidada proforma no auditada aquí presentada ha sido preparada asumiendo que la operación se hace a un factor de intercambio de 0.525 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBFI de Fibra Macquarie y por el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo. Sin embargo, el Administrador podrá ajustar el factor de intercambio y, en consecuencia, el Precio de la Opción en Efectivo, así como el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento. Por lo mismo, es posible que la Oferta se lance a un Factor de Intercambio distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada. Para informar a la Asamblea de Tenedores del potencial impacto que una variación en el Factor de Intercambio propuesto podría tener, se presenta en la nota 3 de los estados financieros proforma un análisis de sensibilidad demostrando dicho potencial impacto.

**Estados consolidados, proforma, no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024**

| Al 31 de diciembre de 2025                            |                       |                      |                       |                       |       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|
| en miles de pesos mexicanos                           |                       |                      |                       |                       |       |                       |
|                                                       | FIBRAPL               | Macquarie            | Sub-total             | Ajustes proforma      | Notas | Combinado             |
| <b>Activo</b>                                         |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Activo circulante:                                    |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | \$ 2,052,962          | \$ 2,087,228         | \$ 4,140,190          | \$ -                  |       | \$ 4,140,190          |
| Cuentas por cobrar                                    | 683,915               | 254,436              | 938,351               | -                     |       | 938,351               |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar | 661,302               | 26,681               | 687,983               | -                     |       | 687,983               |
| Pagos anticipados                                     | 58,125                | 134,815              | 192,940               | -                     |       | 192,940               |
| Opciones de tipo de cambio                            | 3,791                 | -                    | 3,791                 | -                     |       | 3,791                 |
| Activos disponibles para la venta                     | 342,001               | -                    | 342,001               | -                     |       | 342,001               |
|                                                       | 3,802,096             | 2,503,160            | 6,305,256             | -                     |       | 6,305,256             |
| Activo no circulante:                                 |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Propiedades de inversión                              | 140,377,540           | 58,983,335           | 199,360,875           | (8,412,619)           | 5.b   | 190,948,256           |
| Otras propiedades de inversión                        | 27,317,251            | -                    | 27,317,251            | -                     |       | 27,317,251            |
| Inversiones a través del método de participación      | 3,433,186             | 1,670,069            | 5,103,255             | -                     |       | 5,103,255             |
| Porción no circulante de opciones de tipo de cambio   | 50,394                | -                    | 50,394                | -                     |       | 50,394                |
| Crédito mercantil                                     | -                     | 837,330              | 837,330               | (837,330)             | 5.b   | -                     |
| Otros activos                                         | 21,244                | 98,758               | 120,002               | -                     | -     | 120,002               |
|                                                       | 171,199,615           | 61,589,492           | 232,789,107           | (9,249,949)           |       | 223,539,158           |
| <b>Total activo</b>                                   | <b>\$ 175,001,711</b> | <b>\$ 64,092,652</b> | <b>\$ 239,094,363</b> | <b>\$ (9,249,949)</b> |       | <b>\$ 229,844,414</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                      |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Pasivo a corto plazo:                                 |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados                | \$ 547,313            | \$ 844,850           | \$ 1,392,163          | \$ 500,000            | 5.c   | \$ 1,892,163          |
| Rentas diferidas                                      | 54,604                | -                    | 54,604                | -                     |       | 54,604                |
| Partes relacionadas                                   | 33,995                | -                    | 33,995                | -                     |       | 33,995                |
| Porción circulante de la deuda                        | 8,408,390             | 1,347,237            | 9,755,627             | 7,973,114             | 5.E   | 17,728,741            |
|                                                       | 9,044,302             | 2,192,087            | 11,236,389            | 8,473,114             |       | 19,709,503            |
| Pasivo a largo plazo:                                 |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Deuda                                                 | 35,525,101            | 19,305,478           | 54,830,579            | -                     |       | 54,830,579            |
| Depósitos en garantía                                 | 932,145               | 493,114              | 1,425,259             | -                     |       | 1,425,259             |
| Instrumentos financieros derivados                    | -                     | 67,024               | 67,024                | -                     |       | 67,024                |
| Otros pasivos                                         | -                     | 29,757               | 29,757                | -                     |       | 29,757                |
|                                                       | 36,457,246            | 19,895,373           | 56,352,619            | -                     |       | 56,352,619            |
| <b>Total pasivo</b>                                   | <b>45,501,548</b>     | <b>22,087,460</b>    | <b>67,589,008</b>     | <b>8,473,114</b>      |       | <b>76,062,122</b>     |
| <b>Capital:</b>                                       |                       |                      |                       |                       |       |                       |
| Capital de los tenedores de CBFIs                     | 68,508,671            | 18,506,916           | 87,015,587            | 5,176,820             | 5.d   | 92,192,407            |
| Otras cuentas de capital y resultados acumulados      | 60,913,163            | 22,899,883           | 83,813,046            | (22,899,883)          | 5.d   | 60,913,163            |
|                                                       | 129,421,834           | 41,406,799           | 170,828,633           | (17,723,063)          |       | 153,105,570           |
| Intereses minoritarios                                | 78,329                | 598,393              | 676,722               | -                     |       | 676,722               |
| <b>Total de capital</b>                               | <b>129,500,163</b>    | <b>42,005,192</b>    | <b>171,505,355</b>    | <b>(17,723,063)</b>   |       | <b>153,782,292</b>    |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                      | <b>\$ 175,001,711</b> | <b>\$ 64,092,652</b> | <b>\$ 239,094,363</b> | <b>\$ (9,249,949)</b> |       | <b>\$ 229,844,414</b> |

| Al 31 de diciembre de 2024                            |                       |                      |                       |                        |       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-------|-----------------------|
| en miles de pesos Mexicanos                           |                       |                      |                       |                        |       |                       |
|                                                       | FIBRAPL               | Macquarie            | Subtotal              | Ajustes proforma       | Notas | Combinado             |
| <b>Activo</b>                                         |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Activo circulante:                                    |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | \$ 2,283,274          | \$ 636,400           | \$ 2,919,674          | \$ -                   |       | \$ 2,919,674          |
| Cuentas por cobrar                                    | 500,218               | 81,871               | 582,089               | -                      |       | 582,089               |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar | 1,105,754             | -                    | 1,105,754             | -                      |       | 1,105,754             |
| Pagos anticipados                                     | 25,945                | 38,720               | 64,665                | -                      |       | 64,665                |
| Opciones de tipo de cambio                            | 30,889                | 195,646              | 226,535               | -                      |       | 226,535               |
|                                                       | 3,946,080             | 952,637              | 4,898,717             | -                      |       | 4,898,717             |
| Activo no circulante:                                 |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Propiedades de inversión                              | 155,982,612           | 64,562,686           | 220,545,298           | (18,293,362)           | 5.b   | 202,251,936           |
| Otras propiedades de inversión                        | 29,066,073            | 1,529,360            | 30,595,433            | -                      |       | 30,595,433            |
| Inversiones a través del método de participación      | 3,623,727             | -                    | 3,623,727             | -                      |       | 3,623,727             |
| Porción no circulante de opciones de tipo de cambio   | 148,415               | -                    | 148,415               | -                      |       | 148,415               |
| Crédito mercantil                                     | -                     | 841,614              | 841,614               | (841,614)              | 5.b   | -                     |
| Instrumentos financieros derivados                    | -                     | 222,590              | 222,590               | -                      |       | 222,590               |
| Otros activos                                         | 31,932                | 116,263              | 148,195               | -                      |       | 148,195               |
|                                                       | 188,852,759           | 67,272,513           | 256,125,272           | (19,134,976)           |       | 236,990,296           |
| <b>Total activo</b>                                   | <b>\$ 192,798,839</b> | <b>\$ 68,225,150</b> | <b>\$ 261,023,989</b> | <b>\$ (19,134,976)</b> |       | <b>\$ 241,889,013</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                      |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Pasivo a corto plazo:                                 |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados                | \$ 852,997            | \$ 730,824           | \$ 1,583,821          | \$ 500,000             | 5.c   | \$ 2,083,821          |
| Rentas diferidas                                      | 74,738                | -                    | 74,738                | -                      |       | 74,738                |
| Partes relacionadas                                   | 17,746                | -                    | 17,746                | -                      |       | 17,746                |
| Porción circulante de la deuda                        | 11,025,184            | 82,078               | 11,107,262            | 7,973,114              | 5.e   | 19,080,376            |
|                                                       | 11,970,665            | 812,902              | 12,783,567            | 8,473,114              |       | 21,256,681            |
| Pasivo a largo plazo:                                 |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Deuda                                                 | 35,397,332            | 20,568,886           | 55,966,218            | -                      |       | 55,966,218            |
| Depósitos en garantía                                 | 980,619               | 512,827              | 1,493,446             | -                      |       | 1,493,446             |
| Otros pasivos                                         | -                     | 22,797               | 22,797                | -                      |       | 22,797                |
|                                                       | 36,377,951            | 21,104,510           | 57,482,461            | -                      |       | 57,482,461            |
| <b>Total pasivo</b>                                   | <b>48,348,616</b>     | <b>21,917,412</b>    | <b>70,266,028</b>     | <b>8,473,114</b>       |       | <b>78,739,142</b>     |
| <b>Capital:</b>                                       |                       |                      |                       |                        |       |                       |
| Capital de los tenedores de CBFIs                     | 67,172,474            | 18,506,916           | 85,679,390            | (326,572)              | 5.d   | 85,352,818            |
| Otras cuentas de capital y resultados acumulados      | 72,803,187            | 27,281,518           | 100,084,705           | (27,281,518)           | 5.d   | 72,803,187            |
|                                                       | 139,975,661           | 45,788,434           | 185,764,095           | (27,608,090)           |       | 158,156,005           |
| Intereses minoritarios                                | 4,474,562             | 519,304              | 4,993,866             | -                      |       | 4,993,866             |
| <b>Total de capital</b>                               | <b>144,450,223</b>    | <b>46,307,738</b>    | <b>190,757,961</b>    | <b>(27,608,090)</b>    |       | <b>163,149,871</b>    |
|                                                       |                       |                      |                       |                        |       | -                     |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                      | <b>\$ 192,798,839</b> | <b>\$ 68,225,150</b> | <b>\$ 261,023,989</b> | <b>\$ (19,134,976)</b> |       | <b>\$ 241,889,013</b> |

**Estados consolidados, proforma, no auditados de resultados integrales por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024**

|                                                                                               |                |                | Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 |                  |       |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------|----------------|
| en miles de pesos mexicanos                                                                   | FIBRAPL        | Macquarie      | Subtotal                                                 | Ajustes proforma | Notas | Combinado      |
| Ingresos                                                                                      |                |                |                                                          |                  |       |                |
| Ingresos por arrendamientos                                                                   | \$ 11,341,342  | \$ 4,643,159   | \$ 15,984,501                                            | -                |       | \$ 15,984,501  |
| Recuperación de gastos por arrendamientos                                                     | 944,892        | 359,161        | 1,304,053                                                | -                |       | 1,304,053      |
| Otros ingresos por arrendamiento                                                              | 173,276        | 62,925         | 236,201                                                  | -                |       | 236,201        |
|                                                                                               | 12,459,510     | 5,065,245      | 17,524,755                                               | -                |       | 17,524,755     |
| Gastos de operación y otros ingresos y gastos:                                                |                |                |                                                          |                  |       |                |
| Operación y mantenimiento                                                                     | (766,316)      | (73,193)       | (839,509)                                                | -                |       | (839,509)      |
| Servicios públicos                                                                            | (69,940)       | (52,199)       | (122,139)                                                | -                |       | (122,139)      |
| Comisión por administración de propiedades                                                    | (325,352)      | (129,416)      | (454,768)                                                | -                |       | (454,768)      |
| Impuesto predial                                                                              | (285,673)      | (123,689)      | (409,362)                                                | -                |       | (409,362)      |
| Gastos de operación no recuperables                                                           | (168,971)      | (397,193)      | (566,164)                                                | -                |       | (566,164)      |
| Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas                           | -              | (4,285)        | (4,285)                                                  | -                |       | (4,285)        |
| (Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades             | -              | (6,466,077)    | (6,466,077)                                              | -                |       | (6,466,077)    |
| (Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión | 3,744,302      | (861,688)      | 2,882,614                                                | -                |       | 2,882,614      |
| Comisión por administración de activos                                                        | (1,087,923)    | (250,780)      | (1,338,703)                                              | -                |       | (1,338,703)    |
| Honorarios profesionales                                                                      | (195,988)      | (104,506)      | (300,494)                                                | -                |       | (300,494)      |
| Ingreso por intereses                                                                         | 61,885         | 135,959        | 197,844                                                  | -                |       | 197,844        |
| Costos financieros                                                                            | (2,240,686)    | (1,325,255)    | (3,565,941)                                              | (469,616)        | 5.f   | (4,035,557)    |
| (Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura                        | (118,586)      | (289,614)      | (408,200)                                                | -                |       | (408,200)      |
| Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura                                      | (35,712)       | -              | (35,712)                                                 | -                |       | (35,712)       |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta                                                            | 80,865         | 2,393,307      | 2,474,172                                                | -                |       | 2,474,172      |
| Gastos relacionados con transacciones                                                         | -              | (6,016)        | (6,016)                                                  | -                |       | (6,016)        |
| Otros gastos generales y administrativos, netos                                               | 6,859          | (84,087)       | (77,228)                                                 | -                |       | (77,228)       |
| Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación       | 202,293        | 172,707        | 375,000                                                  | -                |       | 375,000        |
|                                                                                               | (1,198,943)    | (7,466,025)    | (8,664,968)                                              | (469,616)        |       | (9,134,584)    |
|                                                                                               | -              | -              | -                                                        | -                |       | -              |
| Utilidad del periodo                                                                          | 11,260,567     | (2,400,780)    | 8,859,787                                                | (469,616)        |       | 8,390,171      |
| Otra (pérdida) utilidad integral:                                                             |                |                |                                                          |                  |       |                |
| Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:              |                |                |                                                          |                  |       |                |
| (Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte                     | (18,237,968)   | -              | (18,237,968)                                             | -                |       | (18,237,968)   |
| Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:           |                |                |                                                          |                  |       |                |
| Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura                                            | 917            | -              | 917                                                      | -                |       | 917            |
|                                                                                               | (18,237,051)   | -              | (18,237,051)                                             | -                |       | (18,237,051)   |
| Utilidad integral total del periodo                                                           | \$ (6,976,484) | \$ (2,400,780) | \$ (9,377,264)                                           | \$ (469,616)     |       | \$ (9,846,880) |
| Utilidad del periodo atribuible a:                                                            |                |                |                                                          |                  |       |                |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | 11,117,280     | (2,383,255)    | 8,734,025                                                | (463,641)        |       | 8,270,384      |
| Intereses minoritarios                                                                        | 143,287        | (17,525)       | 125,762                                                  | (5,976)          |       | 119,786        |
|                                                                                               | 11,260,567     | (2,400,780)    | 8,859,787                                                | (469,616)        |       | 8,390,171      |
| Utilidad del periodo atribuibles a:                                                           |                |                |                                                          |                  |       |                |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | (6,771,352)    | (2,383,255)    | (9,154,607)                                              | (463,641)        |       | (9,618,248)    |
| Intereses minoritarios                                                                        | (205,132)      | (17,525)       | (222,657)                                                | (5,976)          |       | (228,633)      |
| Utilidad integral total del periodo                                                           | \$ (6,976,484) | \$ (2,400,780) | \$ (9,377,264)                                           | \$ (469,616)     |       | \$ (9,846,880) |
| Utilidad por CBFI                                                                             | \$ 6.91        | \$ (2.99)      |                                                          |                  |       |                |
| Utilidad Pro Forma por CBFI                                                                   | \$ -           | \$ -           |                                                          |                  | 5.g   | \$ 4.30        |

| Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024                                      |                      |                      |                      |                     |            |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------|----------------------|
| en miles de pesos mexicanos                                                                   | FIBRAPL              | Macquarie            | Subtotal             | Ajustes proforma    | Notas      | Combinado            |
| <b>Ingresos</b>                                                                               |                      |                      |                      |                     |            |                      |
| Ingresos por arrendamientos                                                                   | \$ 7,544,994         | \$ 4,182,622         | \$ 11,727,616        | -                   |            | \$ 11,727,616        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos                                                     | 706,475              | 326,486              | 1,032,961            | -                   |            | 1,032,961            |
| Otros ingresos por arrendamiento                                                              | 180,758              | 59,507               | 240,265              | -                   |            | 240,265              |
|                                                                                               | <b>8,432,227</b>     | <b>4,568,615</b>     | <b>13,000,842</b>    | -                   |            | <b>13,000,842</b>    |
| <b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>                                         |                      |                      |                      |                     |            |                      |
| Operación y mantenimiento                                                                     | (604,618)            | (113,674)            | (718,292)            | -                   |            | (718,292)            |
| Servicios públicos                                                                            | (86,711)             | (41,952)             | (128,663)            | -                   |            | (128,663)            |
| Comisión por administración de propiedades                                                    | (186,103)            | (102,850)            | (288,953)            | -                   |            | (288,953)            |
| Impuesto predial                                                                              | (174,772)            | (111,228)            | (286,000)            | -                   |            | (286,000)            |
| Gastos de operación no recuperables                                                           | (226,911)            | (239,160)            | (466,071)            | -                   |            | (466,071)            |
| (Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades             | -                    | 8,997,704            | 8,997,704            | -                   |            | 8,997,704            |
| (Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión | 18,164,628           | 3,459,078            | 21,623,706           | -                   |            | 21,623,706           |
| Comisión por administración de activos                                                        | (864,066)            | (258,704)            | (1,122,770)          | -                   |            | (1,122,770)          |
| Comisión por incentivo                                                                        | (716,392)            | -                    | (716,392)            | -                   |            | (716,392)            |
| Honorarios profesionales                                                                      | (228,452)            | (76,973)             | (305,425)            | -                   |            | (305,425)            |
| Ingreso por intereses                                                                         | 338,830              | 33,726               | 372,556              | -                   |            | 372,556              |
| Costos financieros                                                                            | (1,285,425)          | (1,068,409)          | (2,353,834)          | (469,616)           | 5.f        | (2,823,450)          |
| (Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura                        | 126,035              | 140,807              | 266,842              | -                   |            | 266,842              |
| Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura                                      | (37,531)             | -                    | (37,531)             | -                   |            | (37,531)             |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta                                                            | (114,449)            | (3,334,633)          | (3,449,082)          | -                   |            | (3,449,082)          |
| Gastos relacionados con transacciones                                                         | -                    | (23,861)             | (23,861)             | -                   |            | (23,861)             |
| Otros gastos generales y administrativos, netos                                               | (196,649)            | (37,531)             | (234,180)            | -                   |            | (234,180)            |
| Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación       | 1,642,149            | 374,359              | 2,016,508            | -                   |            | 2,016,508            |
|                                                                                               | <b>15,549,563</b>    | <b>7,596,699</b>     | <b>23,146,262</b>    | <b>(469,616)</b>    |            | <b>22,676,646</b>    |
| <b>Utilidad del período</b>                                                                   | <b>23,981,790</b>    | <b>12,165,314</b>    | <b>36,147,104</b>    | <b>(469,616)</b>    |            | <b>35,677,488</b>    |
| <b>Otra (pérdida) utilidad integral:</b>                                                      |                      |                      |                      |                     |            |                      |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>       |                      |                      |                      |                     |            |                      |
| (Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte                     | 19,587,802           | -                    | 19,587,802           | -                   |            | 19,587,802           |
| <i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del período:</i>    |                      |                      |                      |                     |            |                      |
| Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura                                            | 913                  | -                    | 913                  | -                   |            | 913                  |
|                                                                                               | <b>19,588,715</b>    | <b>-</b>             | <b>19,588,715</b>    | <b>-</b>            |            | <b>19,588,715</b>    |
| <b>Utilidad integral total del período</b>                                                    | <b>\$ 43,570,505</b> | <b>\$ 12,165,314</b> | <b>\$ 55,735,819</b> | <b>\$ (469,616)</b> |            | <b>\$ 55,266,203</b> |
| <b>Utilidad del período atribuible a:</b>                                                     |                      |                      |                      |                     |            |                      |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | 23,835,615           | 11,924,268           | 35,759,883           | (466,754)           |            | 35,293,129           |
| Intereses minoritarios                                                                        | 146,175              | 241,046              | 387,221              | (2,862)             |            | 384,359              |
|                                                                                               | <b>23,981,790</b>    | <b>12,165,314</b>    | <b>36,147,104</b>    | <b>(469,616)</b>    |            | <b>35,677,488</b>    |
| <b>Utilidad del período atribuibles a:</b>                                                    |                      |                      |                      |                     |            |                      |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | 43,121,549           | 11,924,268           | 55,045,817           | (466,754)           |            | 54,579,063           |
| Intereses minoritarios                                                                        | 448,956              | 241,046              | 690,002              | (2,862)             |            | 687,140              |
| <b>Utilidad integral total del período</b>                                                    | <b>\$ 43,570,505</b> | <b>\$ 12,165,314</b> | <b>\$ 55,735,819</b> | <b>\$ (469,616)</b> |            | <b>\$ 55,266,203</b> |
| <b>Utilidad por CBFi</b>                                                                      | <b>\$ 17.20</b>      | <b>\$ 15.09</b>      |                      |                     |            |                      |
| <b>Utilidad Pro Forma por CBFi</b>                                                            |                      |                      |                      |                     | <b>5.g</b> | <b>\$ 20.76</b>      |

## **7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA PROLOGIS**

Esta sección ha sido preparada asumiendo que Fibra Prologis adquiere el 100% de los CBFIs en Fibra Macquarie como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. Sin embargo, es posible que no todos los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie participen en la oferta, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, esta sección ha sido preparada asumiendo que la operación se hace a un Factor de Intercambio de 0.525 CBFIs de Fibra Prologis por cada CBI de Fibra Macquarie. Sin embargo, el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio y, en consecuencia, el Precio de la Opción en Efectivo, así como el Monto Máximo de la Oferta en Efectivo, con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento. Por lo mismo, es posible que la Oferta se lance a un Factor de Intercambio distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada.

La información y los comentarios que se hacen en esta sección deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Prologis y Fibra Macquarie y tienen por objeto facilitar el análisis y la comprensión de la Información Financiera Proforma de los años que se presentan a continuación.

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados proforma no auditados son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros auditados de Fibra Prologis para el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y para los estados financieros consolidados intermedios no auditados por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024. Los principios contables de Fibra Macquarie pueden diferir de los aplicados por Fibra Prologis. Cuando ha sido necesario, las cuentas de Fibra Macquarie se han ajustado o reclasificado para garantizar la coherencia con los principios contables de la Fibra Prologis.

La moneda funcional de Fibra Prologis es el dólar estadounidense y de Fibra Macquarie el Peso mexicano. Para efectos de la preparación de la Información Financiera Proforma, no se realizaron ajustes por esta diferencia, debido a que la moneda de presentación tanto de Fibra Prologis como de Fibra Macquarie es el peso mexicano.

El estado de posición financiera consolidado intermedio condensado proforma no auditado presenta información financiera como si la transacción de adquisición de Fibra Macquarie hubiera ocurrido el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024. El estado consolidado intermedio condensado de resultado integral proforma no auditado presenta información como si la transacción de adquisición de Fibra Macquarie hubiera ocurrido el 1 de enero de 2025 y el 1 de enero de 2024.

La administración ha determinado que la adquisición de Fibra Macquarie no cumple con la definición de Combinación de Negocios como lo requiere la NIIF 3 para calificar para el tratamiento de combinación de negocios. Por lo tanto, la transacción se reconoce como una adquisición de activos y pasivos individuales, asignando la contraprestación inicial de la

compra de los activos y pasivos identificables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Tales transacciones o acontecimientos no generan un crédito mercantil.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados de posición financiera y de resultado integral representan ajustes a las cifras históricas de Fibra Prologis y Fibra Macquarie. Los ajustes proforma se determinaron para dar efecto a las transacciones proforma que son: (1) directamente atribuibles a la adquisición de Fibra Macquarie y (2) están sustentadas de manera objetiva y comprobable.

La información financiera consolidada intermedia proforma no auditada no necesariamente refleja los resultados de Fibra Prologis como si la adquisición de Fibra Macquarie hubiera ocurrido el 1 de enero de 2025 y el 1 de enero de 2024 (para efectos del estado consolidado intermedio condensado no auditado de resultado integral) o el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 (para efectos del estado consolidado intermedio condensado no auditado de posición financiera). Los resultados reales pueden diferir de manera significativa de los importes proforma presentados en la información financiera consolidada intermedia proforma no auditada; asimismo, dicha información no pretende proyectar la posición financiera consolidada ni los resultados consolidados de resultado integral de Fibra Prologis para periodos futuros o a una fecha futura determinada. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones y supuestos preliminares (incluyendo la determinación sobre si la adquisición de Fibra Macquarie califica como una adquisición de negocios) y están sujetos a revisión una vez que se concluya la transacción Macquarie.

La Información financiera consolidada, proforma, no auditada debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados de Fibra Prologis y Fibra Macquarie al 31 de diciembre de 2024, así como con los estados financieros consolidados intermedios condensados históricos no auditados de Fibra Prologis al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de doce meses terminados en esa fecha, incluyendo la información comparativa correspondiente.

#### A. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

Los resultados de las operaciones descritas a continuación se refieren a los resultados históricos de los activos que formarían parte de la cartera del Fibra Prologis dando efecto a la Transacción Fibra Macquarie.

##### Análisis de los resultados históricos de los doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2024, en comparación con los doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 proforma

(a) Ingresos - Los ingresos totales consolidados aumentaron un 108%, pasando de \$8,432 millones históricos a \$17,525 millones proforma. Esta variación incluiría los ingresos que hubiera obtenido Fibra Macquarie durante el mismo periodo, los cuales serían considerados como parte de los ingresos proforma.

(b) Gastos de operación y otros ingresos y gastos - El total de gastos de operación y otros

ingresos y otros gastos para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 proforma, ascendieron a (\$9,135) millones, representando un incremento del 159% respecto a los \$15,550 millones históricos reportados a la misma fecha del año anterior. La variación se habría llevado a cabo por la estabilización del valor de mercado de las propiedades de inversión y el impacto del cierre de la Oferta considerando una adquisición de la totalidad de los CBFIs de Intercambio.

(c) Utilidad neta – Como resultado de los factores descritos anteriormente, la utilidad neta se redujo en un 65%, al pasar de \$23,982 millones históricos el 31 de diciembre de 2024 a \$8,390 millones a la misma fecha del año siguiente.

## B. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

### Análisis del balance al 31 de diciembre de 2024

(a) Activos totales – Los activos totales proforma finalizaron en \$241,889 millones, un 25% más que las cifras históricas, mientras que las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión proforma fueron \$232,847 millones, con un incremento del 26% respecto a las cifras históricas. Las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión hubieren representado el 96% del total de activos. Por su parte, el efectivo, equivalentes de efectivo proforma se hubieren situado en \$2,920 millones, con un incremento del 28% respecto al balance histórico.

(b) Pasivo total – El pasivo total ascendió a \$78,739 millones, lo que representa un incremento de 63% con respecto al pasivo total histórico. La deuda proforma hubiere representado el 95% del pasivo total, frente al 96% de la deuda histórica. La deuda hubiere ascendido a \$75,047 millones representando un incremento del 62% con respecto a la deuda total histórica.

En términos del anexo AA, la combinación de los balances resultaría en un índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2024 de 31.0% y un índice de cobertura de deuda al 31 de diciembre de 2024 de 1.9 veces.<sup>1</sup>

(c) Capital contable – El capital contable controlador proforma cerró en \$158,156 millones representando un incremento de 13% comparado con el capital contable histórico, como resultado del cierre de la transacción de compra.

---

<sup>1</sup> El índice de endeudamiento se calcula dividiendo la suma de la porción circulante de la deuda y deuda entre los activos totales, conforme al estado intermedio consolidado de situación financiera proforma no auditado. Al 31 de diciembre de 2024, la porción circulante de la deuda y deuda utilizadas para este cálculo ascendieron a \$75,047 millones y los activos totales a \$241,889 millones, resultando en un índice de 31.0%. El índice de cobertura de servicio de la deuda se calcula dividiendo la suma de (i) activos líquidos (efectivo e inversiones en valores), (ii) utilidad operativa estimada (después de distribuciones) para los siguientes cuatro trimestres, y (iii) líneas de crédito revolventes vigentes no dispuestas, entre la suma de (a) amortizaciones estimadas de intereses, (b) amortizaciones programadas de principal, y (c) gastos de capital recurrentes, proyectados para los mismos cuatro trimestres. Ambos índices constituyen medidas financieras que no se calculan de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (NIIF) y varios de sus componentes no se derivan de los estados financieros históricos bajo NIIF ni del estado financiero consolidado proforma no auditado.

### Análisis del balance al 31 de diciembre de 2025

(a) Activos totales - Los activos totales proforma finalizaron en \$229,844 millones, un 31% más que las cifras históricas, mientras que las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión proforma fueron \$218,266 millones, con un incremento del 30% respecto a las cifras históricas. Las propiedades de inversión y otras propiedades de inversión hubieren representado el 95% del total de activos. Por su parte, el efectivo, equivalentes de efectivo proforma se hubieren situado en \$4,140 millones, con un incremento del 102% respecto al balance histórico.

(b) Pasivo total - El pasivo total ascendió a \$76,062 millones, lo que representa un incremento de 67% con respecto al pasivo total histórico. La deuda proforma hubiere representado el 95% del pasivo total, frente al 97% de la deuda histórica. La deuda hubiere ascendido a \$72,559 millones representando un incremento del 65% con respecto a la deuda total histórica.

En términos del anexo AA, la combinación de los balances resultaría en un índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2025 de 31.6% y un índice de cobertura de deuda al 31 de diciembre de 2025 de 4.2 veces.<sup>2</sup>

(c) Capital contable - El capital contable controlador proforma cerró en \$153,106 millones representando un incremento de 18% comparado con el capital contable histórico, como resultado del cierre de la transacción de compra.

---

<sup>2</sup> El índice de endeudamiento se calcula dividiendo la suma de la porción circulante de la deuda y deuda entre los activos totales, conforme al estado intermedio consolidado de situación financiera proforma no auditado. Al 31 de diciembre de 2025, la porción circulante de la deuda y deuda utilizadas para este cálculo ascendieron a \$72,559 millones y los activos totales a \$229,844 millones, resultando en un índice de 31.6%. El índice de cobertura de servicio de la deuda se calcula dividiendo la suma de (i) activos líquidos (efectivo e inversiones en valores), (ii) utilidad operativa estimada (después de distribuciones) para los siguientes cuatro trimestres, y (iii) líneas de crédito revolventes vigentes no dispuestas, entre la suma de (a) amortizaciones estimadas de intereses, (b) amortizaciones programadas de principal, y (c) gastos de capital recurrentes, proyectados para los mismos cuatro trimestres. Ambos índices constituyen medidas financieras que no se calculan de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (NIIF) y varios de sus componentes no se derivan de los estados financieros históricos bajo NIIF ni del estado financiero consolidado proforma no auditado.

## 8. CONTRATOS RELEVANTES

El 25 de febrero de 2026, (i) Prologis; (ii) Fibra Prologis; (iii) MAM; y (iv) el Tenedor Macquarie celebraron el TCA en virtud del cual MAM acordó llevar a cabo la Cesión, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. En relación con el TCA, Fibra Prologis lanzaría la presente Oferta por hasta el 100% de los CBFIs de FIBRA Macquarie en los términos aquí descritos.

Asimismo, conforme a los términos del TCA, el Tenedor Macquarie acordó transmitir la totalidad de sus CBFIs de Fibra Macquarie a Fibra Prologis al precio efectivamente previsto en la Oferta y en los mismos términos que el resto de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie. A efecto de permitir que el Tenedor Macquarie pueda participar en la Oferta en los mismos términos que el resto de los tenedores de CBFIs de Fibra Macquarie, y en virtud de una obligación contractual de tenencia mínima a la que está sujeto MAM (ya sea directamente o a través de sus Afiliadas) bajo el Contrato de Administración de Fibra Macquarie, el Tenedor Macquarie y Fibra Prologis constituirán el Fideicomiso de Liquidación al cual el Tenedor Macquarie aportará la totalidad de sus CBFIs de Fibra Macquarie en una cuenta segregada del Fideicomiso de Liquidación, con anterioridad al inicio de la Oferta, a efecto de (i) permitir la participación de los CBFIs del Tenedor Macquarie en la Oferta, y (ii) prever un mecanismo de depósito, retención y liberación de dichos CBFIs para cumplir con la obligación prevista en el Contrato de Administración de Fibra Macquarie.

El Fideicomiso de Liquidación participará en la Oferta conforme a las instrucciones que reciba del Tenedor Macquarie y, una vez consumada la Oferta, depositará la contraprestación que reciba a cambio de los CBFIs del Tenedor Macquarie (CBFIs de Fibra Prologis y/o efectivo, a elección del Tenedor Macquarie) en la Cuenta de la Contraprestación. Por su parte, Fibra Prologis instruirá al intermediario de la Oferta a transferir los CBFIs de Fibra Macquarie que reciba del Fideicomiso de Liquidación como resultado de su participación en la Oferta a la Cuenta de los CBFIs Macquarie.

Desde la constitución del Fideicomiso de Liquidación y hasta la fecha en la que se cumplan las condiciones de cierre del TCA y ocurra la Cesión, (i) el Tenedor Macquarie mantendrá el control y conservará el derecho de dar instrucciones al fiduciario del Fideicomiso de Liquidación respecto de todos los asuntos relacionados con los CBFIs de Fibra Macquarie depositados en la Cuenta de los CBFIs Macquarie, y (ii) Fibra Prologis conservará el derecho de dar instrucciones al fiduciario del Fideicomiso de Liquidación respecto de los CBFIs de FIBRA Prologis y el efectivo depositados en la Cuenta de la Contraprestación.

Una vez que se cumplan las condiciones de cierre del TCA y ocurra la Cesión, los CBFIs de Fibra Macquarie mantenidos en la Cuenta de los CBFIs Macquarie serán liberados a Fibra Prologis y los CBFIs de Fibra Prologis y el efectivo depositados en la Cuenta de la Contraprestación serán liberados al Tenedor Macquarie, y el Fideicomiso de Liquidación se dará por terminado.

Adicionalmente, la información correspondiente a esta sección del Folleto, se incorpora por referencia a la sección “El Fideicomiso - Contratos y acuerdos relevantes” del reporte anual

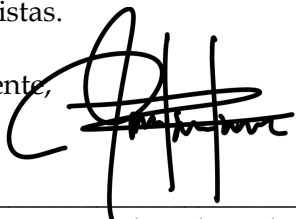
presentado ante la CNBV y BMV el día 29 de abril de 2025, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

Para mayor información sobre contratos y acuerdos relevantes relacionados con Fibra Macquarie, se sugiere consultar el reporte anual de Fibra Macquarie, así como toda la información divulgada por Fibra Macquarie en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

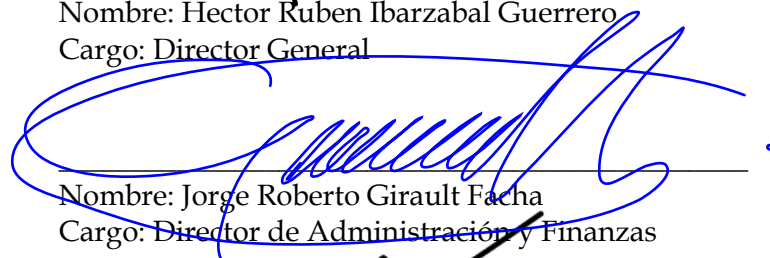
## 9. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable 1721 identificado como "Fibra Prologis" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal y saber entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente,



Nombre: Hector Ruben Ibarzabal Guerrero  
Cargo: Director General



Nombre: Jorge Roberto Girault Facha  
Cargo: Director de Administración y Finanzas

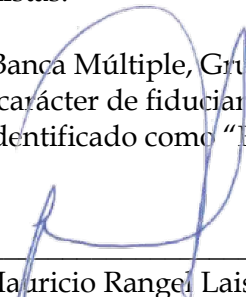


Nombre: Mariano José Riva Palacio Leal  
Cargo: Director Jurídico

## FIDUCIARIO

El suscrito, manifiesto bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al contrato de fideicomiso irrevocable 1721 identificado como "Fibra Prologis" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable 1721 identificado como "Fibra Prologis"



---

Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

Nombre: David León García  
Cargo: Delegado Fiduciario

## REPRESENTANTE COMÚN

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable 1721 identificado como "Fibra Prologis" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero



---

Nombre: José Daniel Hernández Torres  
Cargo: Apoderado

## **10. ANEXOS**

Estados financieros consolidados proforma no auditados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y estados financieros consolidados proforma no auditados de utilidad integral por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024.



Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,  
División Fiduciaria

Información financiera consolidada intermedia pro  
forma no auditada al 31 de diciembre de 2025, y  
2024, y por los doce meses terminados el 31 de  
diciembre de 2025 y 2024



## Tabla de contenido

### Página

|        |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Informe de aseguramiento del contador público independiente sobre la compilación de la Información Financiera Consolidada Intermedia pro forma No Auditada incluida en el Memorándum de Reestructura Corporativa |
| 5      | Estado intermedio consolidado de situación financiera pro forma no auditado                                                                                                                                      |
| 7      | Estado intermedio consolidado de resultados integrales pro forma no auditado                                                                                                                                     |
| 8 - 20 | Notas a los estados financieros intermedios consolidados pro forma no auditados                                                                                                                                  |



## **Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados Proforma no auditados**

A Prologis Property México, S.A. de C.V. y a los accionistas  
Fideicomiso Irrevocable Número 1721

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de la información financiera consolidada intermedia proforma no auditada del Fideicomiso Irrevocable No. 1721 (el "Fideicomiso") compilada por la Administración del Fideicomiso. La información financiera consolidada intermedia proforma no auditada comprende los estados intermedios consolidados de situación financiera proforma no auditados al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y los estados intermedios consolidados de resultados integrales proforma no auditados por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y sus notas explicativas correspondientes (los "estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados"), que se adjuntan como parte de la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria (la "Declaración de Información"). Los criterios utilizados por el Fideicomiso para compilar la información financiera proforma se describen en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, en el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y en las bases de compilación descritas en la nota 2 de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados.

Los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados han sido compilados por la Administración del Fideicomiso para ilustrar el impacto de los eventos descritos en la nota 3 de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados, sobre la situación financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y en los resultados integrales consolidados del Fideicomiso por los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre 2025 y al 31 de diciembre de 2024, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 para efectos de los estados intermedios consolidados de situación financiera proforma no auditados y el 1 de enero de 2025 y el 1 de enero de 2024 para efectos de los estados intermedios consolidados de resultados integrales proforma no auditados. Como parte de este proceso, la información financiera y sus resultados han sido extraídos por la Administración del Fideicomiso de los estados financieros consolidados condensados intermedios de HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 al 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025, así como de los estados financieros intermedios consolidados condensados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

### ***Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados***

La administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias.

(Continúa)



### *Nuestra Independencia y control de calidad*

Hemos cumplido con la independencia y otros requerimientos éticos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, el cual está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y conducta profesional.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C. aplica la Norma Internacional de Gestión de Calidad 1 y, por consiguiente, mantiene un sistema integral de administración de calidad, incluyendo políticas y procedimientos sobre el cumplimiento con los requisitos éticos, normas profesionales y requerimientos legales y regulatorios aplicables.

### *Responsabilidad del Contador Público Independiente*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México, sobre si los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, por la Administración del Fideicomiso, con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y si son consistentes con las bases de preparación de la nota 2 de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo conforme a la Norma Internacional de Aseguramiento "ISAE 3420 - Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma exige que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y tales bases son consistentes con las bases de preparación de la nota 2 de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados.

Para propósitos de este trabajo, nosotros no somos responsables de la actualización o reemisión de reportes u opiniones sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada para la compilación de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados.

(Continúa)



El propósito de la información financiera proforma incluida en la Declaración de Información, es solamente para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones significativos en la información financiera no ajustada de una entidad, como si los eventos hubieran ocurrido y las transacciones se hubieran llevado a cabo en una fecha seleccionada para efectos de la ilustración. Por lo tanto, no proveemos ninguna seguridad, de que el resultado real de los eventos y transacciones de haber ocurrido estas el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, para propósitos de los estados intermedios consolidados de situación financiera proforma no auditados, y a partir del 1 de enero de 2025 y el 1 de enero de 2024 para efectos de los estados intermedios consolidados de resultados integrales proforma no auditados, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento razonable para reportar sobre si los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales y conforme a los criterios aplicables, involucra la ejecución de procedimientos para evaluar si los criterios utilizados la Administración del Fideicomiso en la compilación de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados, proveen una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a eventos y transacciones y para obtener evidencia suficiente y adecuada de que:

- Los ajustes proforma correspondientes dan los efectos apropiados a los criterios utilizados y,
- Los estados intermedios consolidados financieros proforma no auditados reflejan la aplicación adecuada de los ajustes a los estados financieros históricos.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento de la naturaleza del Fideicomiso, los eventos y transacciones sobre las cuales se han compilado los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados y otras circunstancias relevantes del trabajo realizado.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios mencionados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y tales bases son consistentes con las bases de preparación de la nota 2 de los estados financieros intermedios consolidados proforma no auditados.

(Continúa)



*Restricción de uso*

Este reporte es requerido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con el propósito de cumplir con el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y no debe considerarse adecuado para utilizarse en ningún otro propósito o en cualquier otro contexto.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



---

Alejandro Ruiz (4 mar.. 2026 16:48:23 CST)

C.P.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 4 de marzo de 2026.



## Estado intermedio consolidado de situación financiera pro forma no auditado

|                                                       | Al 31 de diciembre de 2025 |                      |                       |                       |       |                       |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|
| en miles de pesos mexicanos                           | FIBRAPL                    | Macquarie            | Sub-total             | Ajustes proforma      | Notas | Combinado             |
| <b>Activo</b>                                         |                            |                      |                       |                       |       |                       |
| Activo circulante:                                    |                            |                      |                       |                       |       |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | \$ 2,052,962               | \$ 2,087,228         | \$ 4,140,190          | \$ -                  |       | \$ 4,140,190          |
| Cuentas por cobrar                                    | 683,915                    | 254,436              | 938,351               | -                     |       | 938,351               |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar | 661,302                    | 26,681               | 687,983               | -                     |       | 687,983               |
| Pagos anticipados                                     | 58,125                     | 134,815              | 192,940               | -                     |       | 192,940               |
| Opciones de tipo de cambio                            | 3,791                      | -                    | 3,791                 | -                     |       | 3,791                 |
| Activos disponibles para la venta                     | 342,001                    | -                    | 342,001               | -                     |       | 342,001               |
|                                                       | 3,802,096                  | 2,503,160            | 6,305,256             | -                     |       | 6,305,256             |
| Activo no circulante:                                 |                            |                      |                       |                       |       |                       |
| Propiedades de inversión                              | 140,377,540                | 58,983,335           | 199,360,875           | (8,412,619)           | 5.b   | 190,948,256           |
| Otras propiedades de inversión                        | 27,317,251                 | -                    | 27,317,251            | -                     |       | 27,317,251            |
| Inversiones a través del método de participación      | 3,433,186                  | 1,670,069            | 5,103,255             | -                     |       | 5,103,255             |
| Porción no circulante de opciones de tipo de cambio   | 50,394                     | -                    | 50,394                | -                     |       | 50,394                |
| Crédito mercantil                                     | -                          | 837,330              | 837,330               | (837,330)             | 5.b   | -                     |
| Otros activos                                         | 21,244                     | 98,758               | 120,002               | -                     | -     | 120,002               |
|                                                       | 171,199,615                | 61,589,492           | 232,789,107           | (9,249,949)           |       | 223,539,158           |
| <b>Total activo</b>                                   | <b>\$ 175,001,711</b>      | <b>\$ 64,092,652</b> | <b>\$ 239,094,363</b> | <b>\$ (9,249,949)</b> |       | <b>\$ 229,844,414</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                      |                            |                      |                       |                       |       |                       |
| Pasivo a corto plazo:                                 |                            |                      |                       |                       |       |                       |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados                | \$ 547,313                 | \$ 844,850           | \$ 1,392,163          | \$ 500,000            | 5.c   | \$ 1,892,163          |
| Rentas diferidas                                      | 54,604                     | -                    | 54,604                | -                     |       | 54,604                |
| Partes relacionadas                                   | 33,995                     | -                    | 33,995                | -                     |       | 33,995                |
| Porción circulante de la deuda                        | 8,408,390                  | 1,347,237            | 9,755,627             | 7,973,114             | 5.E   | 17,728,741            |
|                                                       | 9,044,302                  | 2,192,087            | 11,236,389            | 8,473,114             |       | 19,709,503            |
| Pasivo a largo plazo:                                 |                            |                      |                       |                       |       |                       |
| Deuda                                                 | 35,525,101                 | 19,305,478           | 54,830,579            | -                     |       | 54,830,579            |
| Depósitos en garantía                                 | 932,145                    | 493,114              | 1,425,259             | -                     |       | 1,425,259             |
| Instrumentos financieros derivados                    | -                          | 67,024               | 67,024                | -                     |       | 67,024                |
| Otros pasivos                                         | -                          | 29,757               | 29,757                | -                     |       | 29,757                |
|                                                       | 36,457,246                 | 19,895,373           | 56,352,619            | -                     |       | 56,352,619            |
| <b>Total pasivo</b>                                   | <b>45,501,548</b>          | <b>22,087,460</b>    | <b>67,589,008</b>     | <b>8,473,114</b>      |       | <b>76,062,122</b>     |
| <b>Capital:</b>                                       |                            |                      |                       |                       |       |                       |
| Capital de los tenedores de CBFIs                     | 68,508,671                 | 18,506,916           | 87,015,587            | 5,176,820             | 5.d   | 92,192,407            |
| Otras cuentas de capital y resultados acumulados      | 60,913,163                 | 22,899,883           | 83,813,046            | (22,899,883)          | 5.d   | 60,913,163            |
|                                                       | 129,421,834                | 41,406,799           | 170,828,633           | (17,723,063)          |       | 153,105,570           |
| Intereses minoritarios                                | 78,329                     | 598,393              | 676,722               | -                     |       | 676,722               |
| <b>Total de capital</b>                               | <b>129,500,163</b>         | <b>42,005,192</b>    | <b>171,505,355</b>    | <b>(17,723,063)</b>   |       | <b>153,782,292</b>    |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                      | <b>\$ 175,001,711</b>      | <b>\$ 64,092,652</b> | <b>\$ 239,094,363</b> | <b>\$ (9,249,949)</b> |       | <b>\$ 229,844,414</b> |

Las notas adjuntas son parte integral de esta información financiera



## Estado intermedio consolidado de situación financiera pro forma no auditado

|                                                       |                       | Al 31 de diciembre de 2024 |                       |                        |                  |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| en miles de pesos Mexicanos                           |                       | FIBRAPL                    | Macquarie             | Subtotal               | Ajustes proforma | Notas                 |
|                                                       |                       |                            |                       |                        |                  | Combinado             |
| <b>Activo</b>                                         |                       |                            |                       |                        |                  |                       |
| Activo circulante:                                    |                       |                            |                       |                        |                  |                       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | \$ 2,283,274          | \$ 636,400                 | \$ 2,919,674          | \$ -                   |                  | \$ 2,919,674          |
| Cuentas por cobrar                                    | 500,218               | 81,871                     | 582,089               | -                      |                  | 582,089               |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar | 1,105,754             | -                          | 1,105,754             | -                      |                  | 1,105,754             |
| Pagos anticipados                                     | 25,945                | 38,720                     | 64,665                | -                      |                  | 64,665                |
| Opciones de tipo de cambio                            | 30,889                | 195,646                    | 226,535               | -                      |                  | 226,535               |
|                                                       | 3,946,080             | 952,637                    | 4,898,717             | -                      |                  | 4,898,717             |
| Activo no circulante:                                 |                       |                            |                       |                        |                  |                       |
| Propiedades de inversión                              | 155,982,612           | 64,562,686                 | 220,545,298           | (18,293,362)           | 5.b              | 202,251,936           |
| Otras propiedades de inversión                        | 29,066,073            | 1,529,360                  | 30,595,433            | -                      |                  | 30,595,433            |
| Inversiones a través del método de participación      | 3,623,727             | -                          | 3,623,727             | -                      |                  | 3,623,727             |
| Porción no circulante de opciones de tipo de cambio   | 148,415               | -                          | 148,415               | -                      |                  | 148,415               |
| Crédito mercantil                                     | -                     | 841,614                    | 841,614               | (841,614)              | 5.b              | -                     |
| Instrumentos financieros derivados                    | -                     | 222,590                    | 222,590               | -                      |                  | 222,590               |
| Otros activos                                         | 31,932                | 116,263                    | 148,195               | -                      |                  | 148,195               |
|                                                       | 188,852,759           | 67,272,513                 | 256,125,272           | (19,134,976)           |                  | 236,990,296           |
| <b>Total activo</b>                                   | <b>\$ 192,798,839</b> | <b>\$ 68,225,150</b>       | <b>\$ 261,023,989</b> | <b>\$ (19,134,976)</b> |                  | <b>\$ 241,889,013</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                      |                       |                            |                       |                        |                  |                       |
| Pasivo a corto plazo:                                 |                       |                            |                       |                        |                  |                       |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados                | \$ 852,997            | \$ 730,824                 | \$ 1,583,821          | \$ 500,000             | 5.c              | \$ 2,083,821          |
| Rentas diferidas                                      | 74,738                | -                          | 74,738                | -                      |                  | 74,738                |
| Partes relacionadas                                   | 17,746                | -                          | 17,746                | -                      |                  | 17,746                |
| Porción circulante de la deuda                        | 11,025,184            | 82,078                     | 11,107,262            | 7,973,114              | 5.e              | 19,080,376            |
|                                                       | 11,970,665            | 812,902                    | 12,783,567            | 8,473,114              |                  | 21,256,681            |
| Pasivo a largo plazo:                                 |                       |                            |                       |                        |                  |                       |
| Deuda                                                 | 35,397,332            | 20,568,886                 | 55,966,218            | -                      |                  | 55,966,218            |
| Depósitos en garantía                                 | 980,619               | 512,827                    | 1,493,446             | -                      |                  | 1,493,446             |
| Otros pasivos                                         | -                     | 22,797                     | 22,797                | -                      |                  | 22,797                |
|                                                       | 36,377,951            | 21,104,510                 | 57,482,461            | -                      |                  | 57,482,461            |
| <b>Total pasivo</b>                                   | <b>48,348,616</b>     | <b>21,917,412</b>          | <b>70,266,028</b>     | <b>8,473,114</b>       |                  | <b>78,739,142</b>     |
| <b>Capital:</b>                                       |                       |                            |                       |                        |                  |                       |
| Capital de los tenedores de CBFIs                     | 67,172,474            | 18,506,916                 | 85,679,390            | (326,572)              | 5.d              | 85,352,818            |
| Otras cuentas de capital y resultados acumulados      | 72,803,187            | 27,281,518                 | 100,084,705           | (27,281,518)           | 5.d              | 72,803,187            |
|                                                       | 139,975,661           | 45,788,434                 | 185,764,095           | (27,608,090)           |                  | 158,156,005           |
| Intereses minoritarios                                | 4,474,562             | 519,304                    | 4,993,866             | -                      |                  | 4,993,866             |
| <b>Total de capital</b>                               | <b>144,450,223</b>    | <b>46,307,738</b>          | <b>190,757,961</b>    | <b>(27,608,090)</b>    |                  | <b>163,149,871</b>    |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                      | <b>\$ 192,798,839</b> | <b>\$ 68,225,150</b>       | <b>\$ 261,023,989</b> | <b>\$ (19,134,976)</b> |                  | <b>\$ 241,889,013</b> |



Las notas adjuntas son parte integral de esta información financiera.

## Estado Intermedio consolidado de resultados integrales pro forma no auditado

| Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025                                      |                       |                       |                       |                     |            |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------|-----------------------|
| en miles de pesos mexicanos                                                                   | FIBRAPL               | Macquarie             | Subtotal              | Ajustes proforma    | Notas      | Combinado             |
| <b>Ingresos</b>                                                                               |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Ingresos por arrendamientos                                                                   | \$ 11,341,342         | \$ 4,643,159          | \$ 15,984,501         | -                   |            | \$ 15,984,501         |
| Recuperación de gastos por arrendamientos                                                     | 944,892               | 359,161               | 1,304,053             | -                   |            | 1,304,053             |
| Otros ingresos por arrendamiento                                                              | 173,276               | 62,925                | 236,201               | -                   |            | 236,201               |
|                                                                                               | <b>12,459,510</b>     | <b>5,065,245</b>      | <b>17,524,755</b>     | -                   |            | <b>17,524,755</b>     |
| <b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>                                         |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Operación y mantenimiento                                                                     | (766,316)             | (73,193)              | (839,509)             | -                   |            | (839,509)             |
| Servicios públicos                                                                            | (69,940)              | (52,199)              | (122,139)             | -                   |            | (122,139)             |
| Comisión por administración de propiedades                                                    | (325,352)             | (129,416)             | (454,768)             | -                   |            | (454,768)             |
| Impuesto predial                                                                              | (285,673)             | (123,689)             | (409,362)             | -                   |            | (409,362)             |
| Gastos de operación no recuperables                                                           | (168,971)             | (397,193)             | (566,164)             | -                   |            | (566,164)             |
| Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas                           | -                     | (4,285)               | (4,285)               | -                   |            | (4,285)               |
| (Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades             | -                     | (6,466,077)           | (6,466,077)           | -                   |            | (6,466,077)           |
| (Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión | 3,744,302             | (861,688)             | 2,882,614             | -                   |            | 2,882,614             |
| Comisión por administración de activos                                                        | (1,087,923)           | (250,780)             | (1,338,703)           | -                   |            | (1,338,703)           |
| Honorarios profesionales                                                                      | (195,988)             | (104,506)             | (300,494)             | -                   |            | (300,494)             |
| Ingreso por intereses                                                                         | 61,885                | 135,959               | 197,844               | -                   |            | 197,844               |
| Costos financieros                                                                            | (2,240,686)           | (1,325,255)           | (3,565,941)           | (469,616)           | 5.f        | (4,035,557)           |
| (Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura                        | (118,586)             | (289,614)             | (408,200)             | -                   |            | (408,200)             |
| Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura                                      | (35,712)              | -                     | (35,712)              | -                   |            | (35,712)              |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta                                                            | 80,865                | 2,393,307             | 2,474,172             | -                   |            | 2,474,172             |
| Gastos relacionados con transacciones                                                         | -                     | (6,016)               | (6,016)               | -                   |            | (6,016)               |
| Otros gastos generales y administrativos, netos                                               | 6,859                 | (84,087)              | (77,228)              | -                   |            | (77,228)              |
| Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación       | 202,293               | 172,707               | 375,000               | -                   |            | 375,000               |
|                                                                                               | <b>(1,198,943)</b>    | <b>(7,466,025)</b>    | <b>(8,664,968)</b>    | <b>(469,616)</b>    |            | <b>(9,134,584)</b>    |
|                                                                                               | -                     | -                     | -                     | -                   |            | -                     |
| <b>Utilidad del periodo</b>                                                                   | <b>11,260,567</b>     | <b>(2,400,780)</b>    | <b>8,859,787</b>      | <b>(469,616)</b>    |            | <b>8,390,171</b>      |
| <b>Otra (pérdida) utilidad integral:</b>                                                      |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:</i>       |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| (Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte                     | (18,237,968)          | -                     | (18,237,968)          | -                   |            | (18,237,968)          |
| <i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:</i>    |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura                                            | 917                   | -                     | 917                   | -                   |            | 917                   |
|                                                                                               | <b>(18,237,051)</b>   | <b>-</b>              | <b>(18,237,051)</b>   | <b>-</b>            |            | <b>(18,237,051)</b>   |
| <b>Utilidad integral total del periodo</b>                                                    | <b>\$ (6,976,484)</b> | <b>\$ (2,400,780)</b> | <b>\$ (9,377,264)</b> | <b>\$ (469,616)</b> |            | <b>\$ (9,846,880)</b> |
| <b>Utilidad del periodo atribuible a:</b>                                                     |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | 11,117,280            | (2,383,255)           | 8,734,025             | (463,641)           |            | 8,270,384             |
| Intereses minoritarios                                                                        | 143,287               | (17,525)              | 125,762               | (5,976)             |            | 119,786               |
|                                                                                               | <b>11,260,567</b>     | <b>(2,400,780)</b>    | <b>8,859,787</b>      | <b>(469,616)</b>    |            | <b>8,390,171</b>      |
| <b>Utilidad del periodo atribuibles a:</b>                                                    |                       |                       |                       |                     |            |                       |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | (6,771,352)           | (2,383,255)           | (9,154,607)           | (463,641)           |            | (9,618,248)           |
| Intereses minoritarios                                                                        | (205,132)             | (17,525)              | (222,657)             | (5,976)             |            | (228,633)             |
| <b>Utilidad integral total del periodo</b>                                                    | <b>\$ (6,976,484)</b> | <b>\$ (2,400,780)</b> | <b>\$ (9,377,264)</b> | <b>\$ (469,616)</b> |            | <b>\$ (9,846,880)</b> |
| <b>Utilidad por CBFI</b>                                                                      | <b>\$ 6.91</b>        | <b>\$ (2.99)</b>      |                       |                     |            |                       |
| <b>Utilidad Pro Forma por CBFI</b>                                                            | <b>\$ -</b>           | <b>\$ -</b>           |                       |                     | <b>5.g</b> | <b>\$ 4.30</b>        |



Las notas adjuntas son parte integral de esta información financiera.

## Estado Intermedio consolidado de resultados integrales pro forma no auditado

|                                                                                               |               |               | Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 |                  |       |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------|---------------|
| en miles de pesos mexicanos                                                                   | FIBRAPL       | Macquarie     | Subtotal                                                 | Ajustes proforma | Notas | Combinado     |
| Ingresos                                                                                      |               |               |                                                          |                  |       |               |
| Ingresos por arrendamientos                                                                   | \$ 7,544,994  | \$ 4,182,622  | \$ 11,727,616                                            | -                |       | \$ 11,727,616 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos                                                     | 706,475       | 326,486       | 1,032,961                                                | -                |       | 1,032,961     |
| Otros ingresos por arrendamiento                                                              | 180,758       | 59,507        | 240,265                                                  | -                |       | 240,265       |
|                                                                                               | 8,432,227     | 4,568,615     | 13,000,842                                               | -                |       | 13,000,842    |
| Gastos de operación y otros ingresos y gastos:                                                |               |               |                                                          |                  |       |               |
| Operación y mantenimiento                                                                     | (604,618)     | (113,674)     | (718,292)                                                | -                |       | (718,292)     |
| Servicios públicos                                                                            | (86,711)      | (41,952)      | (128,663)                                                | -                |       | (128,663)     |
| Comisión por administración de propiedades                                                    | (186,103)     | (102,850)     | (288,953)                                                | -                |       | (288,953)     |
| Impuesto predial                                                                              | (174,772)     | (111,228)     | (286,000)                                                | -                |       | (286,000)     |
| Gastos de operación no recuperables                                                           | (226,911)     | (239,160)     | (466,071)                                                | -                |       | (466,071)     |
| (Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades             | -             | 8,997,704     | 8,997,704                                                | -                |       | 8,997,704     |
| (Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión | 18,164,628    | 3,459,078     | 21,623,706                                               | -                |       | 21,623,706    |
| Comisión por administración de activos                                                        | (864,066)     | (258,704)     | (1,122,770)                                              | -                |       | (1,122,770)   |
| Comisión por incentivo                                                                        | (716,392)     | -             | (716,392)                                                | -                |       | (716,392)     |
| Honorarios profesionales                                                                      | (228,452)     | (76,973)      | (305,425)                                                | -                |       | (305,425)     |
| Ingreso por intereses                                                                         | 338,830       | 33,726        | 372,556                                                  | -                |       | 372,556       |
| Costos financieros                                                                            | (1,285,425)   | (1,068,409)   | (2,353,834)                                              | (469,616)        | 5.f   | (2,823,450)   |
| (Pérdida) utilidad cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura                        | 126,035       | 140,807       | 266,842                                                  | -                |       | 266,842       |
| Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura                                      | (37,531)      | -             | (37,531)                                                 | -                |       | (37,531)      |
| (Pérdida) utilidad cambiaria, neta                                                            | (114,449)     | (3,334,633)   | (3,449,082)                                              | -                |       | (3,449,082)   |
| Gastos relacionados con transacciones                                                         | -             | (23,861)      | (23,861)                                                 | -                |       | (23,861)      |
| Otros gastos generales y administrativos, netos                                               | (196,649)     | (37,531)      | (234,180)                                                | -                |       | (234,180)     |
| Participación en las utilidades de las inversiones a través del método de participación       | 1,642,149     | 374,359       | 2,016,508                                                | -                |       | 2,016,508     |
|                                                                                               | 15,549,563    | 7,596,699     | 23,146,262                                               | (469,616)        |       | 22,676,646    |
| Utilidad del periodo                                                                          | 23,981,790    | 12,165,314    | 36,147,104                                               | (469,616)        |       | 35,677,488    |
| Otra (pérdida) utilidad integral:                                                             |               |               |                                                          |                  |       |               |
| Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:              |               |               |                                                          |                  |       |               |
| (Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte                     | 19,587,802    | -             | 19,587,802                                               | -                |       | 19,587,802    |
| Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a la utilidad del periodo:           |               |               |                                                          |                  |       |               |
| Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura                                            | 913           | -             | 913                                                      | -                |       | 913           |
|                                                                                               | 19,588,715    | -             | 19,588,715                                               | -                |       | 19,588,715    |
| Utilidad integral total del periodo                                                           | \$ 43,570,505 | \$ 12,165,314 | \$ 55,735,819                                            | \$ (469,616)     |       | \$ 55,266,203 |
| Utilidad del periodo atribuible a:                                                            |               |               |                                                          |                  |       |               |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | 23,835,615    | 11,924,268    | 35,759,883                                               | (466,754)        |       | 35,293,129    |
| Intereses minoritarios                                                                        | 146,175       | 241,046       | 387,221                                                  | (2,862)          |       | 384,359       |
|                                                                                               | 23,981,790    | 12,165,314    | 36,147,104                                               | (469,616)        |       | 35,677,488    |
| Utilidad del periodo atribuibles a:                                                           |               |               |                                                          |                  |       |               |
| Los tenedores de CBFIs de FIBRAPL consolidado                                                 | 43,121,549    | 11,924,268    | 55,045,817                                               | (466,754)        |       | 54,579,063    |
| Intereses minoritarios                                                                        | 448,956       | 241,046       | 690,002                                                  | (2,862)          |       | 687,140       |
| Utilidad integral total del periodo                                                           | \$ 43,570,505 | \$ 12,165,314 | \$ 55,735,819                                            | \$ (469,616)     |       | \$ 55,266,203 |
| Utilidad por CBFI                                                                             | \$ 17.20      | \$ 15.09      |                                                          |                  |       |               |
| Utilidad Pro Forma por CBFI                                                                   |               |               |                                                          |                  | 5.g   | \$ 20.76      |



Las notas adjuntas son parte integral de esta información financiera.

## Notas a los estados financieros intermedios consolidados pro forma no auditados

Al 31 de diciembre de 2025, y 2024, y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, en miles de pesos mexicanos. Esta información debe leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de FIBRAPL y Macquarie.

### 1. Actividad principal y estructura

La presente información financiera consolidada intermedia pro forma no auditada incluye información financiera del Fideicomiso Irrevocable No. 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o FIBRA Prologis (“FIBRAPL”) y del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (“Macquarie”) al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (la “Información financiera consolidada intermedia pro forma no auditada”).

**Actividad Principal** – El Fideicomiso Irrevocable No. 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria o FIBRAPL, es un fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 1721 de fecha 13 de agosto de 2013 (la “Fecha de Constitución”).

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces autorizado conforme a la legislación mexicana (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, o FIBRA, por sus siglas en español), con domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120. El propósito principal de FIBRAPL es la adquisición o el desarrollo de activos inmobiliarios logísticos en México, generalmente con el fin de arrendarlos a terceros mediante contratos de arrendamiento operativo de largo plazo.

La duración de FIBRAPL es indefinida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. FIBRAPL no cuenta con empleados; en consecuencia, no tiene obligaciones laborales. Todos los servicios administrativos son proporcionados por Prologis Property México, S. A. de C. V. (el “Administrador”), subsidiaria de propiedad total de Prologis, Inc.



Estructura – Son parte del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

|                                  |                                                                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomitente:                  | Prologis Property México, S.A. de C.V.                                                              |
| Fideicomisarios en primer lugar: | Tenedores de CBFIs                                                                                  |
| Fiduciario:                      | Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria |
| Representante común              | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero                                           |
| Administrador                    | Prologis Property México, S.A. de C.V.                                                              |

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios debe contar con un comité técnico en términos de lo establecido en su contrato de fideicomiso. En este sentido, previo a su oferta pública inicial, FIBRAPL designó a su comité técnico (el “Comité Técnico”), el cual, entre otras funciones: (i) supervisa el cumplimiento de lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría, así como revisa y aprueba las obligaciones de auditoría y reporte de FIBRAPL; (ii) adopta ciertas decisiones relacionadas con el gobierno corporativo, particularmente en caso de potenciales conflictos con los administradores o sus partes relacionadas; y (iii) supervisa el establecimiento de controles internos y mecanismos para verificar que cada contratación de endeudamiento por parte de FIBRAPL cumpla con las disposiciones aplicables y la normativa de la Bolsa Mexicana de Valores. Actualmente, el Comité Técnico está integrado por once miembros, de los cuales la mayoría son independientes.

Macquarie es un fideicomiso mexicano constituido conforme al Contrato de Fideicomiso No. F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, el cual actualmente tiene como fideicomitente a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.; como fiduciario a HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria; como administrador a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.; y como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano constituido principalmente para la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias industriales y comerciales en México.

## 2. Bases de Preparación

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de la presente Información Financiera Consolidada Intermedia Pro Forma No Auditada son consistentes con aquellas políticas contables conforme a las Normas de Contabilidad NIIF (“NIIF”) aplicadas en la preparación y reveladas en los estados financieros consolidados auditados de FIBRAPL por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, así como en los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados de FIBRAPL por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024. Los principios contables aplicados por Macquarie pueden diferir de los aplicados por FIBRAPL. Cuando fue necesario, las cifras de Macquarie han sido ajustadas o reclasificadas para asegurar su consistencia con las políticas



---

contables y la presentación utilizada por FIBRAPL. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense y la de Macquarie es el peso mexicano. Para efectos de la preparación de la Información financiera consolidada intermedia pro forma no auditada, no se realizaron ajustes por esta diferencia, debido a que la moneda de presentación tanto de FIBRAPL como de Macquarie es el peso mexicano. La moneda de presentación de la presente Información financiera consolidada intermedia pro forma no auditada es el peso mexicano.

La Información financiera consolidada intermedia pro forma no auditada ha sido preparada para cumplir con los requerimientos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) en relación con la “Transacción Macquarie” descrita en la Nota 3.

El estado de situación financiera consolidado intermedio condensado pro forma no auditado presenta información financiera como si la Transacción Macquarie hubiera ocurrido el 31 de diciembre de 2025, y 2024. El estado consolidado intermedio condensado de resultado integral pro forma no auditado presenta información como si la Transacción Macquarie hubiera ocurrido el 1 de enero de 2025, y 2024.

La Administración ha determinado que la Transacción Macquarie no cumple con la definición de una adquisición de negocio conforme a la NIIF 3. En consecuencia, la Transacción Macquarie se reconoce como una adquisición de activos y pasivos individuales, asignando la contraprestación inicial de la compra a los activos y pasivos identificables adquiridos con base en sus valores razonables relativos. Este tipo de transacciones o eventos no generan crédito mercantil (goodwill).

Los ajustes pro forma incluidos en los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados de situación financiera y de resultado integral representan ajustes a las cifras históricas de FIBRAPL y Macquarie. Dichos ajustes pro forma fueron determinados para dar efecto a las transacciones pro forma que: (i) son directamente atribuibles a la adquisición de Macquarie, y (ii) están sustentadas de manera objetiva y comprobable.

La Información financiera consolidada intermedia pro forma no auditada no necesariamente refleja los resultados de FIBRAPL como si la adquisición de Macquarie hubiera ocurrido el 1 de enero de 2025, y 2024 (para efectos del estado consolidado intermedio condensado no auditado de resultado integral) o el 31 de diciembre de 2025, y 2024 (para efectos del estado consolidado intermedio condensado no auditado de situación financiera). Los resultados reales pueden diferir de manera significativa de los importes pro forma presentados en la Información financiera consolidada intermedia pro forma no auditada; asimismo, dicha información no pretende proyectar la situación financiera consolidada ni los resultados consolidados de resultado integral de FIBRAPL para periodos futuros o a una fecha futura determinada. Todos los ajustes pro forma se basan en estimaciones y supuestos preliminares y están sujetos a revisión una vez que se concluya la Transacción Macquarie.

La Información financiera consolidada intermedia pro forma no auditada no refleja la materialización de ahorros en costos esperados ni otras sinergias derivadas de la adquisición de Macquarie como resultado de actividades de reestructura u otras iniciativas de ahorro de costos que se planean implementar con posterioridad a la conclusión de dicha adquisición.



La Información financiera consolidada intermedia pro forma no auditada debe leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados históricos auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2024, así como con los estados financieros consolidados intermedios condensados históricos no auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de doce meses terminado en esa fecha, incluyendo la información comparativa correspondiente.

### 3. Descripción de la adquisición

El [25 de febrero de 2026], FIBRAPL anunció que, en seguimiento a las conversaciones sostenidas entre FIBRAPL y la administración del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, también conocido como FIBRA Macquarie (“Macquarie”, BMV: FIBRAMQ), las cuales iniciaron en diciembre de 2025 y han continuado de manera cordial desde entonces, presentó a los miembros del comité técnico de Macquarie una propuesta no vinculante respecto de una potencial oferta pública de adquisición y operación de intercambio por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) de Macquarie, la cual sería lanzada por FIBRAPL, sujeta a la obtención de las autorizaciones correspondientes, a una razón de intercambio fija propuesta de 0.525 por cada CBFI en circulación emitido por Macquarie (la “Transacción Macquarie”), o en efectivo por un monto de \$40.00 pesos mexicanos por cada CBFI emitido por FIBRA Macquarie, hasta por un monto total en efectivo de \$7,973,113,970 pesos mexicanos (el “Monto Máximo de Efectivo Ofrecido”).

La propuesta para una potencial oferta pública de adquisición y operación de intercambio respecto de los CBFIs de Macquarie es de carácter indicativo y no vinculante, y no obliga a FIBRAPL, a Macquarie ni a sus respectivos tenedores de CBFIs a llevar a cabo la transacción, ni constituye una oferta pública de valores. Cualquier posible oferta pública que sea lanzada por FIBRAPL estará sujeta a la obtención de las autorizaciones necesarias, incluyendo la autorización previa de la CNBV.

Como contraprestación por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Macquarie (los “Certificados Macquarie” o los “CBFIs Macquarie”), los tenedores de dichos Certificados Macquarie (los “Tenedores Macquarie”) recibirán de FIBRAPL efectivo o, mediante entrega simultánea y recíproca, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRAPL (los “Certificados de Intercambio” o los “CBFIs FIBRAPL”), con base en el factor de intercambio propuesto (según se define más adelante), como contraprestación por la transmisión de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por Macquarie.

La oferta pública de adquisición y suscripción recíproca asume que FIBRAPL adquirirá el 100% de los Certificados Macquarie, combinando el pago del “Monto Máximo de Efectivo Ofrecido” y un factor de intercambio propuesto de 0.525 de un Certificado FIBRAPL por cada Certificado Macquarie, lo que implica que los Tenedores Macquarie que opten por participar en la oferta pública recibirán en intercambio y adquirirán 0.525 de un Certificado FIBRAPL por cada Certificado Macquarie de su titularidad que entreguen (el “Factor de Intercambio”). Lo anterior, sujeto a que el Administrador propondrá a los tenedores de CBFIs FIBRAPL delegar



---

en el Comité Técnico o en el propio Administrador de FIBRAPL la facultad de ajustar el Factor de Intercambio en o antes del lanzamiento de la oferta pública, dependiendo de las condiciones de mercado en ese momento. En caso de que dicho Factor de Intercambio sea ajustado o modificado por el Comité Técnico conforme a dicha delegación de facultades, cada incremento o disminución de 0.01 en el Factor de Intercambio ajustará el precio de adquisición al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, en \$236.8 millones y \$181.8 millones de pesos, respectivamente.

#### 4. Estados Financieros Históricos

La fuente de la información financiera histórica es: (i) los estados financieros consolidados auditados de FIBRAPL y los estados financieros consolidados auditados de Macquarie al 31 de diciembre de 2024; y (ii) los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados de FIBRAPL y Macquarie al 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de doce meses terminados en esa fecha, incluyendo la información comparativa correspondiente según lo presentado ante la Bolsa Mexicana de Valores.

La información financiera de Macquarie presenta el rubro de Otros Activos de manera separada entre corto y largo plazo. Esta presentación no es consistente con el marco de información financiera utilizado por FIBRAPL, por lo que los saldos han sido reclasificados, cuando fue necesario, para efectos de su presentación consolidada. Al 31 de diciembre de 2024, la información financiera de Macquarie incluye una integración detallada del rubro de Otros Activos, la cual comprende ajustes por rentas lineales, pagos por anticipado, comisiones por administración de activos pagadas por anticipado, IVA por cobrar, ISR por cobrar y otros activos. Dichos importes fueron reclasificados para alinearse con la presentación de Otros Activos adoptada por FIBRAPL. Al 31 de diciembre de 2025, la información financiera de Macquarie no presenta una desagregación comparable del saldo de Otros Activos. En ausencia de dicha información, la clasificación correspondiente se estimó utilizando la asignación proporcional derivada de la integración reportada al 31 de diciembre de 2024.

Con el fin de alinearse con la presentación vigente de FIBRAPL, se reclasificaron ciertos importes incluidos en los estados financieros históricos de Macquarie, como sigue:



Al 31 de diciembre de 2025

en miles de pesos mexicanos

|                                                       | Macquarie (cifras<br>reveladas en los<br>estados financieros<br>públicos) | Impuesto al valor<br>agregado, derivados<br>y otras cuentas por<br>cobrar y otros<br>activos | Cuentas por pagar y<br>depósitos en<br>garantía | Pasivos no<br>circulantes<br>agregados | Efectivo restringido | Macquarie (cifras<br>reveladas en los<br>estados financieros<br>Pro Forma) |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Activo</b>                                         |                                                                           |                                                                                              |                                                 |                                        |                      |                                                                            |
| Activo circulante:                                    |                                                                           |                                                                                              |                                                 |                                        |                      |                                                                            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | \$ 2,087,228                                                              | \$ -                                                                                         | \$ -                                            | \$ -                                   | \$ -                 | \$ 2,087,228                                                               |
| Efectivo restringido                                  | 15,121                                                                    | -                                                                                            | -                                               | -                                      | (15,121)             | -                                                                          |
| Cuentas por cobrar                                    | 254,436                                                                   | -                                                                                            | -                                               | -                                      | -                    | 254,436                                                                    |
| Otros activos                                         | 178,241                                                                   | (178,241)                                                                                    | -                                               | -                                      | -                    | -                                                                          |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar | -                                                                         | 26,681                                                                                       | -                                               | -                                      | -                    | 26,681                                                                     |
| Pagos anticipados                                     | -                                                                         | 134,815                                                                                      | -                                               | -                                      | -                    | 134,815                                                                    |
|                                                       | 2,535,026                                                                 | (16,745)                                                                                     | -                                               | -                                      | (15,121)             | 2,503,160                                                                  |
| Activo no circulante:                                 |                                                                           |                                                                                              |                                                 |                                        |                      |                                                                            |
| Propiedades de inversión                              | 58,785,946                                                                | 197,389                                                                                      | -                                               | -                                      | -                    | 58,983,335                                                                 |
| Inversiones a través del método de participación      | 1,670,069                                                                 | -                                                                                            | -                                               | -                                      | -                    | 1,670,069                                                                  |
| Crédito mercantil                                     | 837,330                                                                   | -                                                                                            | -                                               | -                                      | -                    | 837,330                                                                    |
| Otros activos                                         | 264,281                                                                   | (180,644)                                                                                    | -                                               | -                                      | 15,121               | 98,758                                                                     |
|                                                       | 61,557,626                                                                | 16,745                                                                                       | -                                               | -                                      | 15,121               | 61,589,492                                                                 |
| <b>Total activo</b>                                   | <b>\$ 64,092,652</b>                                                      | <b>\$ -</b>                                                                                  | <b>\$ -</b>                                     | <b>\$ -</b>                            | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 64,092,652</b>                                                       |
| <b>Pasivo y capital</b>                               |                                                                           |                                                                                              |                                                 |                                        |                      |                                                                            |
| Pasivo a corto plazo:                                 |                                                                           |                                                                                              |                                                 |                                        |                      |                                                                            |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar           | \$ 838,576                                                                | \$ -                                                                                         | \$ 6,274                                        | \$ -                                   | \$ -                 | \$ 844,850                                                                 |
| Depósitos en garantía                                 | 112,555                                                                   | -                                                                                            | (112,555)                                       | -                                      | -                    | -                                                                          |
| Otros pasivos                                         | 6,274                                                                     | -                                                                                            | (6,274)                                         | -                                      | -                    | -                                                                          |
| Porción circulante de la deuda                        | 1,347,237                                                                 | -                                                                                            | -                                               | -                                      | -                    | 1,347,237                                                                  |
|                                                       | 2,304,642                                                                 | -                                                                                            | (112,555)                                       | -                                      | -                    | 2,192,087                                                                  |
| Pasivo a largo plazo:                                 |                                                                           |                                                                                              |                                                 |                                        |                      |                                                                            |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar           | 171                                                                       | -                                                                                            | -                                               | (171)                                  | -                    | -                                                                          |
| Deuda                                                 | 19,305,478                                                                | -                                                                                            | -                                               | -                                      | -                    | 19,305,478                                                                 |
| Depósitos en garantía                                 | 380,559                                                                   | -                                                                                            | 112,555                                         | -                                      | -                    | 493,114                                                                    |
| Instrumentos financieros derivados                    | 67,024                                                                    | -                                                                                            | -                                               | -                                      | -                    | 67,024                                                                     |
| Otras cuentas por pagar                               | 6,352                                                                     | -                                                                                            | -                                               | 23,405                                 | -                    | 29,757                                                                     |
| Impuesto sobre la renta diferido                      | 23,234                                                                    | -                                                                                            | -                                               | (23,234)                               | -                    | -                                                                          |
|                                                       | 19,782,818                                                                | -                                                                                            | 112,555                                         | -                                      | -                    | 19,895,373                                                                 |
| <b>Total pasivo</b>                                   | <b>22,087,460</b>                                                         | <b>-</b>                                                                                     | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                               | <b>-</b>             | <b>22,087,460</b>                                                          |
| <b>Capital:</b>                                       |                                                                           |                                                                                              |                                                 |                                        |                      |                                                                            |
| Capital de los tenedores de CBFIs                     | 18,506,916                                                                | -                                                                                            | -                                               | -                                      | -                    | 18,506,916                                                                 |
| Utilidades (pérdidas) acumuladas                      | 22,899,883                                                                | -                                                                                            | -                                               | -                                      | -                    | 22,899,883                                                                 |
| Intereses minoritarios                                | 598,393                                                                   | -                                                                                            | -                                               | -                                      | -                    | 598,393                                                                    |
| <b>Total de capital</b>                               | <b>42,005,192</b>                                                         | <b>-</b>                                                                                     | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                               | <b>-</b>             | <b>42,005,192</b>                                                          |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                      | <b>\$ 64,092,652</b>                                                      | <b>\$ -</b>                                                                                  | <b>\$ -</b>                                     | <b>\$ -</b>                            | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 64,092,652</b>                                                       |



| Al 31 de diciembre de 2024                            |                                                                  |                                                                                  |                                           |                                  |                      |                                                                   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| en miles de pesos mexicanos                           | Macquarie (cifras reveladas en los estados financieros públicos) | Impuesto al valor agregado, derivados y otras cuentas por cobrar y otros activos | Cuentas por pagar y depósitos en garantía | Pasivos no circulantes agregados | Efectivo restringido | Macquarie (cifras reveladas en los estados financieros Pro Forma) |
| <b>Activo</b>                                         |                                                                  |                                                                                  |                                           |                                  |                      |                                                                   |
| Activo circulante:                                    |                                                                  |                                                                                  |                                           |                                  |                      |                                                                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                   | \$ 636,400                                                       | \$ -                                                                             | \$ -                                      | \$ -                             | \$ -                 | \$ 636,400                                                        |
| Efectivo restringido                                  | 16,948                                                           | -                                                                                | -                                         | -                                | (16,948)             | -                                                                 |
| Cuentas por cobrar                                    | 81,871                                                           | -                                                                                | -                                         | -                                | -                    | 81,871                                                            |
| Otros activos                                         | 258,667                                                          | (258,667)                                                                        | -                                         | -                                | -                    | -                                                                 |
| Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar | -                                                                | 38,720                                                                           | -                                         | -                                | -                    | 38,720                                                            |
| Pagos anticipados                                     | -                                                                | 195,646                                                                          | -                                         | -                                | -                    | 195,646                                                           |
|                                                       | 993,886                                                          | (24,301)                                                                         | -                                         | -                                | (16,948)             | 952,637                                                           |
| Activo no circulante:                                 |                                                                  |                                                                                  |                                           |                                  |                      |                                                                   |
| Propiedades de inversión                              | 64,341,328                                                       | 221,358                                                                          | -                                         | -                                | -                    | 64,562,686                                                        |
| Inversiones a través del método de participación      | 1,529,360                                                        | -                                                                                | -                                         | -                                | -                    | 1,529,360                                                         |
| Crédito mercantil                                     | 841,614                                                          | -                                                                                | -                                         | -                                | -                    | 841,614                                                           |
| Instrumentos financieros derivados                    | 222,590                                                          | -                                                                                | -                                         | -                                | -                    | 222,590                                                           |
| Otros activos                                         | 296,372                                                          | (197,057)                                                                        | -                                         | -                                | 16,948               | 116,263                                                           |
|                                                       | 67,231,264                                                       | 24,301                                                                           | -                                         | -                                | 16,948               | 67,272,513                                                        |
|                                                       | -                                                                | -                                                                                | -                                         | -                                | -                    | -                                                                 |
| <b>Total activo</b>                                   | <b>\$ 68,225,150</b>                                             | <b>\$ -</b>                                                                      | <b>\$ -</b>                               | <b>\$ -</b>                      | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 68,225,150</b>                                              |
| <b>Pasivo y capital</b>                               |                                                                  |                                                                                  |                                           |                                  |                      |                                                                   |
| Pasivo a corto plazo:                                 |                                                                  |                                                                                  |                                           |                                  |                      |                                                                   |
| Cuentas por pagar                                     | \$ 807,234                                                       | \$ -                                                                             | -\$ 76,410                                | \$ -                             | \$ -                 | \$ 730,824                                                        |
| Depósitos en garantía                                 | 30,465                                                           | -                                                                                | (30,465)                                  | -                                | -                    | -                                                                 |
| Otros pasivos                                         | 5,668                                                            | -                                                                                | (5,668)                                   | -                                | -                    | -                                                                 |
| Porción circulante de la deuda                        | -                                                                | -                                                                                | 82,078                                    | -                                | -                    | 82,078                                                            |
|                                                       | 843,367                                                          | -                                                                                | (30,465)                                  | -                                | -                    | 812,902                                                           |
| Pasivo a largo plazo:                                 |                                                                  |                                                                                  |                                           |                                  |                      |                                                                   |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar           | 295                                                              | -                                                                                | -                                         | (295)                            | -                    | -                                                                 |
| Deuda                                                 | 20,568,886                                                       | -                                                                                | -                                         | -                                | -                    | 20,568,886                                                        |
| Depósitos en garantía                                 | 482,362                                                          | -                                                                                | 30,465                                    | -                                | -                    | 512,827                                                           |
| Otras cuentas por pagar                               | 10,461                                                           | -                                                                                | -                                         | 12,336                           | -                    | 22,797                                                            |
| Impuesto sobre la renta diferido                      | 12,041                                                           | -                                                                                | -                                         | (12,041)                         | -                    | -                                                                 |
|                                                       | 21,074,045                                                       | -                                                                                | 30,465                                    | -                                | -                    | 21,104,510                                                        |
| <b>Total pasivo</b>                                   | <b>21,917,412</b>                                                | <b>-</b>                                                                         | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                         | <b>-</b>             | <b>21,917,412</b>                                                 |
| <b>Capital:</b>                                       |                                                                  |                                                                                  |                                           |                                  |                      |                                                                   |
| Capital de los tenedores de CBFIs                     | 18,506,916                                                       | -                                                                                | -                                         | -                                | -                    | 18,506,916                                                        |
| Utilidades (pérdidas) acumuladas                      | 27,281,518                                                       | -                                                                                | -                                         | -                                | -                    | 27,281,518                                                        |
| Intereses minoritarios                                | 519,304                                                          | -                                                                                | -                                         | -                                | -                    | 519,304                                                           |
| <b>Total de capital</b>                               | <b>46,307,738</b>                                                | <b>-</b>                                                                         | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                         | <b>-</b>             | <b>46,307,738</b>                                                 |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                      | <b>\$ 68,225,150</b>                                             | <b>\$ -</b>                                                                      | <b>\$ -</b>                               | <b>\$ -</b>                      | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 68,225,150</b>                                              |



|                                                                                                | Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025                    |                   |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | Macquarie<br>(cifras presentadas en<br>los estados financieros<br>públicos) |                   | Pérdida (ganancia)<br>en propiedades de<br>inversión | Desglose del ingreso<br>por arrendamientos | Desglose de los gastos<br>profesionales, legales y<br>otros gastos de<br>administración y<br>generales (G&A) | Macquarie<br>(cifras presentadas en<br>los estados financieros<br>Pro Forma) |
|                                                                                                |                                                                             | Gastos operativos |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                              |
| en miles de pesos Mexicanos                                                                    |                                                                             |                   |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                              |
| Ingresos                                                                                       |                                                                             |                   |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                              |
| Ingresos por arrendamientos                                                                    | \$ 5,065,245                                                                | \$ -              | \$ -                                                 | \$ (422,086)                               | \$ -                                                                                                         | \$ 4,643,159                                                                 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos                                                      | -                                                                           | -                 | -                                                    | 359,161                                    | -                                                                                                            | 359,161                                                                      |
| Otros ingresos por arrendamientos                                                              | -                                                                           | -                 | -                                                    | 62,925                                     | -                                                                                                            | 62,925                                                                       |
|                                                                                                | 5,065,245                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 5,065,245                                                                    |
| Gastos de operación y otros ingresos y gastos:                                                 |                                                                             |                   |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                              |
| Operación y mantenimiento                                                                      | (1,030,248)                                                                 | 957,055           | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (73,193)                                                                     |
| Servicios públicos                                                                             | -                                                                           | (52,199)          | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (52,199)                                                                     |
| Comisión por administración de propiedad                                                       | -                                                                           | (129,416)         | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (129,416)                                                                    |
| Impuesto predial                                                                               | -                                                                           | (123,689)         | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (123,689)                                                                    |
| Otros ingresos netos relacionados con propiedades de inversión                                 | -                                                                           | (397,193)         | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (397,193)                                                                    |
| Gastos relacionados con transacciones                                                          | (6,016)                                                                     | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (6,016)                                                                      |
| Honorarios profesionales                                                                       | (177,400)                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | 72,894                                                                                                       | (104,506)                                                                    |
| (Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión | (6,466,077)                                                                 | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (6,466,077)                                                                  |
| Ganancia por disposición de propiedades de inversión                                           | 48,338                                                                      | -                 | (48,338)                                             | -                                          | -                                                                                                            | -                                                                            |
| (Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión  | (655,468)                                                                   | (254,558)         | 48,338                                               | -                                          | -                                                                                                            | (861,688)                                                                    |
| Comisión por administración de activos                                                         | (250,780)                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (250,780)                                                                    |
| Costos financieros                                                                             | (1,325,255)                                                                 | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (1,325,255)                                                                  |
| Ingreso por intereses                                                                          | 135,959                                                                     | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 135,959                                                                      |
| (Pérdida) utilidad no realizada de instrumentos de cobertura                                   | (289,614)                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (289,614)                                                                    |
| Ganancia / (pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias                                     | 2,393,307                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 2,393,307                                                                    |
| Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas                            | (4,285)                                                                     | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (4,285)                                                                      |
| Otros gastos generales y administrativos, netos                                                | -                                                                           | (11,193)          | -                                                    | -                                          | (72,894)                                                                                                     | (84,087)                                                                     |
| Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos                              | 172,707                                                                     | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 172,707                                                                      |
| Impuesto a la utilidad diferido                                                                | (11,193)                                                                    | 11,193            | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | -                                                                            |
|                                                                                                | (7,466,025)                                                                 | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (7,466,025)                                                                  |
| Utilidad neta                                                                                  | (2,400,780)                                                                 | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (2,400,780)                                                                  |

|                                                                                                | Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024                    |                   |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | Macquarie<br>(cifras presentadas<br>en los estados<br>financieros públicos) |                   | Pérdida (ganancia)<br>en propiedades de<br>inversión | Desglose del ingreso<br>por arrendamientos | Desglose de los gastos<br>profesionales, legales y<br>otros gastos de<br>administración y<br>generales (G&A) | Macquarie<br>(cifras presentadas<br>en los estados<br>financieros Pro<br>Forma) |
|                                                                                                |                                                                             | Gastos operativos |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                                 |
| en miles de pesos mexicanos                                                                    |                                                                             |                   |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                                 |
| Ingresos                                                                                       |                                                                             |                   |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                                 |
| Ingresos por arrendamientos                                                                    | \$ 4,568,615                                                                | \$ -              | \$ -                                                 | \$ (385,993)                               | \$ -                                                                                                         | \$ 4,182,622                                                                    |
| Recuperación de gastos por arrendamientos                                                      | -                                                                           | -                 | -                                                    | 326,486                                    | -                                                                                                            | 326,486                                                                         |
| Otros ingresos por arrendamientos                                                              | -                                                                           | -                 | -                                                    | 59,507                                     | -                                                                                                            | 59,507                                                                          |
|                                                                                                | 4,568,615                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 4,568,615                                                                       |
| Gastos de operación y otros ingresos y gastos:                                                 |                                                                             |                   |                                                      |                                            |                                                                                                              |                                                                                 |
| Otros ingresos                                                                                 | 4,819                                                                       | -                 | -                                                    | (4,819)                                    | -                                                                                                            | -                                                                               |
| Operación y mantenimiento                                                                      | (866,693)                                                                   | 753,019           | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (113,674)                                                                       |
| Servicios públicos                                                                             | -                                                                           | (41,952)          | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (41,952)                                                                        |
| Comisión por administración de propiedad                                                       | -                                                                           | (102,850)         | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (102,850)                                                                       |
| Impuesto predial                                                                               | -                                                                           | (111,228)         | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (111,228)                                                                       |
| Otros ingresos netos relacionados con propiedades de inversión                                 | -                                                                           | (239,160)         | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (239,160)                                                                       |
| Gastos relacionados con transacciones                                                          | (23,861)                                                                    | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (23,861)                                                                        |
| Honorarios profesionales                                                                       | (127,377)                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | 50,404                                                                                                       | (76,973)                                                                        |
| (Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión | 8,997,704                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 8,997,704                                                                       |
| (Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión y otras propiedades de inversión  | 3,716,907                                                                   | (257,829)         | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 3,459,078                                                                       |
| Comisión por administración de activos                                                         | (258,704)                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (258,704)                                                                       |
| Costos financieros                                                                             | (1,068,409)                                                                 | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (1,068,409)                                                                     |
| Ingreso por intereses                                                                          | 28,907                                                                      | -                 | -                                                    | 4,819                                      | -                                                                                                            | 33,726                                                                          |
| (Pérdida) utilidad no realizada de instrumentos de cobertura                                   | 140,807                                                                     | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 140,807                                                                         |
| Ganancia / (pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias                                     | (3,334,633)                                                                 | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | (3,334,633)                                                                     |
| Otros gastos generales y administrativos, netos                                                | -                                                                           | 12,873            | -                                                    | -                                          | (50,404)                                                                                                     | (37,531)                                                                        |
| Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos                              | 374,359                                                                     | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 374,359                                                                         |
| Impuesto a la utilidad diferido                                                                | 12,873                                                                      | (12,873)          | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | -                                                                               |
|                                                                                                | 7,596,699                                                                   | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 7,596,699                                                                       |
| Utilidad neta                                                                                  | 12,165,314                                                                  | -                 | -                                                    | -                                          | -                                                                                                            | 12,165,314                                                                      |



## 5. Ajustes Pro Forma

### Los ajustes pro forma incluidos en los estados de situación financiera consolidados intermedios pro forma no auditados se describen a continuación:

- a. *General* - La información financiera pro forma asume que se adquirirá el 100% de los CBFIs de Macquarie, combinando el pago del “Monto Máximo de Efectivo Ofrecido” y el intercambio por CBFIs de FIBRAPL como parte de la adquisición, con base en el Factor de Intercambio antes mencionado.  
El valor razonable de las propiedades de inversión y de los instrumentos financieros derivados, así como la deuda medida a costo amortizado, corresponde a los importes revelados en los estados financieros de Macquarie al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y no fueron modificados. Los ajustes a las propiedades de inversión surgen únicamente de la asignación del precio de compra realizada en relación con la transacción, según se describe con mayor detalle en la sección de contabilización de la adquisición que se presenta a continuación.
- b. *Contabilización de la adquisición* –En relación con la adquisición de los activos de Macquarie, FIBRAPL reconoció ajustes a las propiedades de inversión por (\$18.3 mil millones) al 31 de diciembre de 2024. Dicho importe se integra por: (i) costos estimados de la transacción por \$0.5 mil millones, (ii) baja de crédito mercantil (goodwill) por (\$0.8 mil millones), (iii) disposiciones de la línea de crédito por un total de \$8.0 mil millones, y (iv) la diferencia entre el capital contable reportado por Macquarie y la contraprestación pagada por FIBRAPL, medida con base en los CBFIs de FIBRAPL en circulación a su precio de cotización al 31 de diciembre de 2024, por un importe de (\$27.6 mil millones). Al 31 de diciembre de 2025, FIBRAPL reconoció un ajuste a las propiedades de inversión por (\$8.4 mil millones), integrado por: (i) costos estimados de la transacción por \$0.5 mil millones, (ii) baja de crédito mercantil (goodwill) por (\$0.8 mil millones), (iii) disposiciones de la línea de crédito por un total de \$8.0 mil millones, y (iv) la diferencia entre el capital contable de Macquarie y la contraprestación pagada por FIBRAPL, medida con base en los CBFIs de FIBRAPL en circulación a su precio de cotización al 31 de diciembre de 2025, por un importe de (\$17.7 mil millones).



- c. *Gastos relacionados con la transacción* - Los gastos relacionados con la Transacción Macquarie se estiman en \$0.5 mil millones, equivalentes al 0.8% del valor de las propiedades de inversión de Macquarie al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.
- d. *Capital contable combinado* - El capital contable de FIBRAPL fue ajustado para reflejar la adquisición del 100% de los CBFIs de Macquarie: (i) a un precio correspondiente al valor de cotización de los CBFIs de FIBRAPL en circulación al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y (ii) considerando el Monto Máximo de Efectivo Ofrecido. La inversión de FIBRAPL en los CBFIs de Macquarie se elimina contra el capital contable ajustado de Macquarie en la consolidación. La diferencia resultante se asigna al valor en libros de las propiedades de inversión. El valor de la contraprestación de la adquisición variará en función de las fluctuaciones en el precio de cotización de los CBFIs de FIBRAPL y del número de CBFIs de Macquarie en circulación a la fecha de cierre.

### Al 31 de diciembre de 2025

| en miles de pesos mexicanos                                                                      | FIBRAPL              | Macquarie   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025                                                  | 1,640,854,396        | 797,311,397 |
| Emitidos utilizando la razón de cambio                                                           | 313,941,363          |             |
| <b>Nuevos CBFIs emitidos por FIBRA</b>                                                           | <b>1,954,795,759</b> |             |
| Efectivo pagado a los accionistas de Macquarie - máximo por el acuerdo                           | 7,973,114            |             |
| Contraprestación en miles de pesos (precio del CBFI de FIBRA a 75.44 al 31 de diciembre de 2025) | \$ 23,683,736        |             |
| Contraprestación total pagada                                                                    | \$ 31,656,850        |             |
| Valor neto de Activos (NAV) IFRS de Macquarie                                                    | 42,005,192           |             |
| Capital de los tenedores de CBFIs                                                                | 41,406,799           |             |
| Intereses minoritarios                                                                           | 598,393              |             |
| <b>Exceso de activos netos sobre la contraprestación pagada</b>                                  | <b>\$ 9,749,949</b>  |             |
| Costo de transacción estimado                                                                    | (500,000)            |             |
| <b>Asignación del precio de compra</b>                                                           | <b>\$ 9,249,949</b>  |             |



## Al 31 de diciembre de 2024

| en miles de pesos mexicanos                                                                      | FIBRAPL              | Macquarie   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2024                                                  | 1,605,627,494        | 797,311,397 |
| Emitidos utilizando la razón de cambio                                                           | 313,941,363          |             |
| <b>Nuevos CBFIs emitidos por FIBRA</b>                                                           | <b>1,919,568,857</b> |             |
| Efectivo pagado a los accionistas de Macquarie - máximo por el acuerdo                           | \$ 7,973,114         |             |
| Contraprestación en miles de pesos (precio del CBFI de FIBRA a 57.91 al 31 de diciembre de 2024) | 18,180,344           |             |
| Contraprestación total pagada                                                                    | \$ 26,153,458        |             |
| Valor neto de Activos (NAV) IFRS de Macquarie                                                    | 46,307,738           |             |
| Capital de los tenedores de CBFIs                                                                | 45,788,434           |             |
| Intereses minoritarios                                                                           | 519,304              |             |
| <b>Exceso de activos netos sobre la contraprestación pagada</b>                                  | <b>\$ 19,634,976</b> |             |
| Costo de transacción estimado                                                                    | (500,000)            |             |
| <b>Asignación del precio de compra</b>                                                           | <b>\$ 19,134,976</b> |             |

- e. *Porción circulante de la deuda* – FIBRAPL asumió que el Monto Máximo de Efectivo Ofrecido (\$7,973,114 miles de pesos mexicanos) fue financiado mediante disposiciones de una línea de crédito.
- f. *Costos financieros* – FIBRAPL asumió que el Monto Máximo de Efectivo Ofrecido (\$7,973,114 miles de pesos mexicanos) fue dispuesto el 1 de enero de 2025 y 2024 mediante una línea de crédito. Este ajuste reconoce el gasto por intereses adicional relacionado dentro de los costos financieros por \$469.6 millones para los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, utilizando una tasa de interés promedio anual ponderada de 5.89%.
- g. *Utilidad pro forma por CBFI* – Para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025, el número promedio ponderado de CBFIs utilizado para el cálculo de la utilidad pro forma por CBFI es de 1,921,692,128 integrado por el número promedio ponderado histórico de CBFIs de FIBRAPL en circulación (1,607,750,765) y los CBFIs adicionales a ser emitidos como contraprestación por la adquisición de Macquarie (313,941,363), como si la transacción hubiera ocurrido el 1 de enero de 2025 y asumiendo que la totalidad de los CBFIs en manos de terceros hubieran sido intercambiados. La utilidad neta pro forma atribuible a los tenedores de CBFIs de FibraPL consolidado correspondiente a dicho periodo ascendió a \$8,270,384 miles de pesos.



---

Para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024, el número promedio ponderado de CBFIs utilizado para el cálculo de la utilidad pro forma por CBFI es de 1,699,906,928, integrado por el número promedio ponderado histórico de CBFIs de FIBRAPL en circulación (1,385,965,565) y los CBFIs adicionales a ser emitidos como contraprestación por la adquisición de Macquarie (313,941,363), como si la transacción hubiera ocurrido el 1 de enero de 2024 y asumiendo que la totalidad de los CBFIs en manos de terceros hubieran sido intercambiados. La utilidad pro forma atribuible a los tenedores de CBFIs de FibraPL consolidado correspondiente a dicho periodo ascendió a \$35,293,129 miles de pesos.

\*\*\*\*\*



Ciudad de México a 5 de marzo de 2026.

A Prologis Property México, S.A. de C.V. y a los accionistas  
Fideicomiso Irrevocable 1721:

De conformidad con el artículo 39 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las “Disposiciones”, conocida también como la “Circular Única de Auditores Externos” o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable 1721, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fideicomiso”) incluya en la declaración de información sobre reestructura societaria (la “Declaración de Información”), el informe de aseguramiento emitido con fecha 4 de marzo de 2026 sobre la compilación de los estados financieros consolidados intermedios proforma no auditados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 (los “Estados Financieros Consolidados Intermedios Proforma No Auditados”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros Consolidados Intermedios Proforma No Auditados incorporados en la Declaración de Información, así como cualquier otra información financiera incluida en la Declaración de Información, cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Consolidados Intermedios Proforma No Auditados que, al efecto presente, coincida con la información compilada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna  
Socio de Auditoría



C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila  
Representante legal