

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

FIDEICOMITENTE

FIBRAMTY

FIDUCIARIO EMISOR

invex

FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V.

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO,
FIDUCIARIO

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES (“CBFIs”) Y DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE (INDISTINTAMENTE, LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES” O “CEBURES”) A SER EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/2157 CONSTITUIDO POR FIBRA MTY, S.A.P.I. DE C.V. DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$20’000,000,000.00 (VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), O SU EQUIVALENTE EN DOLARES O UDIS PARA EL CASO DE LOS CEBURES; SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA PRIMARIA EN MÉXICO DE HASTA 590,579,711 (QUINIENTOS NOVENTA MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS ONCE) CBFIS SIN INCLUIR LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN NI LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA EN MÉXICO, HASTA 679,166,667 (SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE) CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN Y SIN CONSIDERAR LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA EN MÉXICO, HASTA 708,695,653 (SETECIENTOS OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES) CBFIS CONSIDERANDO LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA EN MÉXICO Y SIN INCLUIR LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN, Y HASTA 815,000,000 (OCHOCIENTOS QUINCE MILLONES) CBFIS CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN Y LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA EN MÉXICO, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL (LA “OFERTA EN MÉXICO”), SEGÚN SE DESCRIBE EN EL SUPLEMENTO (EL “SUPLEMENTO”). LA OFERTA EN MÉXICO SERÁ LLEVADA A CABO DE FORMA SIMULTÁNEA CON UNA OFERTA PRIVADA PRIMARIA INTERNACIONAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y OTROS PAISES DE HASTA 590,579,711 (QUINIENTOS NOVENTA MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS ONCE) CBFIS SIN INCLUIR LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA INTERNACIONAL NI LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA INTERNACIONAL, HASTA 679,166,667 (SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE) CBFIS CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA INTERNACIONAL Y SIN CONSIDERAR LOS CBFIS ADICIONALES, HASTA 708,695,653 (SETECIENTOS OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES) CBFIS CONSIDERANDO LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA EN MÉXICO Y SIN INCLUIR LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN, Y HASTA 815,000,000 (OCHOCIENTOS QUINCE MILLONES) CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN Y LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA INTERNACIONAL (LA “OFERTA INTERNACIONAL”, Y CONJUNTAMENTE CON LA OFERTA EN MÉXICO, LA “OFERTA GLOBAL”), SEGÚN SE DESCRIBE EN EL PRESENTE AVISO DE OFERTA PÚBLICA (EL “AVISO”). LA OFERTA EN MÉXICO SERÁ LLEVADA A CABO A TRAVÉS DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., MIENTRAS QUE LA OFERTA INTERNACIONAL EN ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA SERÁ REALIZADA CON FUNDAMENTO EN LA REGLA 144A (RULE 144A), EN LA LEY DE VALORES DE 1933 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (U.S. SECURITIES ACT) Y EN OTROS PAÍSES CON FUNDAMENTO EN LA REGULACIÓN S (REGULATION S) DE DICHA LEY DE VALORES DE 1933 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y LAS DISPOSICIONES

LEGALES APLICABLES DEL RESTO DE LOS PAÍSES EN QUE DICHA OFERTA SEA REALIZADA. EL NÚMERO DE CBFIS QUE SEAN OFRECIDOS EN LA OFERTA GLOBAL (INCLUYENDO LOS CBFIS MATERIA DE LAS OPCIONES DE SOBREALIGNACIÓN Y LOS CBFIS ADICIONALES) PODRÁN SER REASIGNADOS ENTRE LA OFERTA EN MÉXICO Y LA OFERTA INTERNACIONAL, CON BASE EN LA DEMANDA Y OTROS FACTORES DEL MERCADO MEXICANO Y DE LOS MERCADOS DE LOS PAÍSES CORRESPONDIENTES. EL CIERRE DE LA OFERTA INTERNACIONAL Y DE LA OFERTA EN MÉXICO ESTÁ CONDICIONADO UNO AL OTRO.

**MONTO DE LA OFERTA GLOBAL
SIN CONSIDERAR LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA GLOBAL NI LOS
CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO DE LA OFERTA GLOBAL
CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA GLOBAL, SIN
CONSIDERAR LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO DE LA OFERTA GLOBAL
CONSIDERANDO LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA, SIN CONSIDERAR LA OPCIÓN
DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA GLOBAL
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO DE LA OFERTA GLOBAL
CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA GLOBAL Y LOS
CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA EN MÉXICO
SIN CONSIDERAR LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN EN MÉXICO NI LOS CBFIS
ADICIONALES DE LA OFERTA EN MÉXICO
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA EN MÉXICO
CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN EN MÉXICO, SIN CONSIDERAR LOS
CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA EN MÉXICO
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA EN MÉXICO
CONSIDERANDO LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA EN MÉXICO, SIN CONSIDERAR
LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN EN MÉXICO
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA EN MÉXICO
CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN EN MÉXICO Y LOS CBFIS
ADICIONALES DE LA OFERTA EN MÉXICO
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO DE LA OFERTA INTERNACIONAL
SIN CONSIDERAR LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA
INTERNACIONAL NI LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA INTERNACIONAL
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO DE LA OFERTA INTERNACIONAL
CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA INTERNACIONAL,
SIN CONSIDERAR LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA INTERNACIONAL
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO DE LA OFERTA INTERNACIONAL
CONSIDERANDO LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA INTERNACIONAL, SIN
CONSIDERAR LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA INTERNACIONAL
\$[•] ([•] PESOS)**

**MONTO DE LA OFERTA INTERNACIONAL
CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREALIGNACIÓN PARA LA OFERTA INTERNACIONAL
Y LOS CBFIS ADICIONALES DE LA OFERTA INTERNACIONAL
\$[•] ([•] PESOS)**

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Aviso y que no se definen en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa y en el Suplemento relativo a esta emisión de CBFIs, según sea el caso.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS

| | |
|--|---|
| Fiduciario Emisor: | Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, actuando, única y exclusivamente, como fiduciario del Fideicomiso irrevocable de inversión en bienes raíces No. F/2157 (el “ <u>Fiduciario Emisor</u> ” o el “ <u>Fiduciario</u> ” o “ <u>Fibra MTY</u> ”). |
| Fideicomitente: | Fibra MTY, S.A.P.I. de C.V. (el “ <u>Fideicomitente</u> ”). |
| Fideicomisarios en Primer Lugar: | Los tenedores de los CBFIs. |
| Administrador: | Administrador Fibra MTY, S.C. (el “ <u>Administrador</u> ”), entidad 99.99% propiedad del Fiduciario Emisor. |
| Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente: | Hasta \$20'000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en forma combinada o su equivalente en Unidades de Inversión o en Dólares moneda de curso legal de los EE.UU.A, para el caso de los Cebures. Mientras el Programa continúe vigente, podrán colocarse hasta 1'753,027,624 (mil setecientos cincuenta y tres millones veintisiete mil seiscientos veinticuatro) CBFIs, los cuales podrán permanecer en tesorería y realizarse tantas Emisiones de Cebures al amparo del Programa como sean determinadas por el Fiduciario Emisor, sin que el número conjunto de las emisiones vigentes exceda del Monto Total Autorizado y del número de CBFIs del Programa. |

| | |
|--|---|
| Vigencia del Programa | 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV. |
| Tipo de Oferta: | Oferta global consistente en una oferta pública primaria en México y simultáneamente una oferta privada primaria internacional. |
| Tipo de Valor: | Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”). |
| Acto Constitutivo: | Los CBFIs adicionales serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso. |
| Clave de Pizarra: | “FMTY 14”. |
| Número de CBFIs materia de la Oferta Global: | Hasta 590,579,711 (quinientos noventa millones quinientos setenta y nueve mil setecientos once) de CBFIs sin considerar la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales de la Oferta, hasta 679,166,667 (seiscientos setenta y nueve millones ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete) de CBFIs considerando la Opción de Sobreasignación, sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta, hasta 708,695,653 (setecientos ocho millones seiscientos noventa y cinco mil seiscientos cincuenta y tres) de CBFIs considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta y sin considerar la Opción de Sobreasignación, y hasta 815,000,000 (ochocientos quince millones) de CBFIs considerando la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales de la Oferta. |
| Número de CBFIs materia de la Oferta en México: | Hasta 590,579,711 (quinientos noventa millones quinientos setenta y nueve mil setecientos once) CBFIs, sin incluir la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México ni los CBFIs Adicionales de la Oferta en México, hasta 679,166,667 (seiscientos setenta y nueve millones ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete) CBFIs considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México y sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta en México, hasta 708,695,653 (setecientos ocho millones seiscientos noventa y cinco mil seiscientos cincuenta y tres) CBFIs considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta en México y sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México, y hasta 815,000,000 (ochocientos quince millones) CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México y los CBFIs Adicionales de la Oferta en México. |
| Número de CBFIs materia de la Oferta Internacional: | Hasta 590,579,711 (quinientos noventa millones quinientos setenta y nueve mil setecientos once) CBFIs, sin incluir la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional ni los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional, hasta 679,166,667 (seiscientos setenta y nueve millones ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete) CBFIs considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional y sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional, hasta 708,695,653 (setecientos ocho millones seiscientos noventa y cinco mil seiscientos cincuenta y tres) CBFIs considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional y sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional, y hasta 815,000,000 |

(ochocientos quince millones) CBFIs, considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional y los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional.

Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta Global considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta Global:

Hasta 106,304,347 (ciento seis millones trescientos cuatro mil trescientos cuarenta y siete) de CBFIs.

Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta Global sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta Global:

Hasta 88,586,956 (ochenta y ocho millones quinientos ochenta y seis mil novecientos cincuenta y seis) de CBFIs.

Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta Global:

Hasta 106,304,347 (ciento seis millones trescientos cuatro mil trescientos cuarenta y siete) de CBFIs.

Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta Global:

Hasta 88,586,956 (ochenta y ocho millones quinientos ochenta y seis mil novecientos cincuenta y seis) de CBFIs.

Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta Global:

Hasta 106,304,347 (ciento seis millones trescientos cuatro mil trescientos cuarenta y siete) de CBFIs.

Número de CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta Global:

Hasta 88,586,956 (ochenta y ocho millones quinientos ochenta y seis mil novecientos cincuenta y seis) de CBFIs.

CBFIs Adicionales de la Oferta Global:

El Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores podrán, de común acuerdo, a su entera discreción y en función de las condiciones prevaletentes en los mercados en cada una de las jurisdicciones donde se realiza la Oferta Global, colocar en la Fecha de Oferta hasta 118,115,942 (ciento dieciocho millones ciento quince mil novecientos cuarenta y dos) CBFIs que representarán hasta un 20% de los CBFIs de la Oferta Global (sin considerar las Opciones

| | |
|--|--|
| | de Sobreasignación), al mismo Precio de Colocación y en los mismos términos y condiciones que la Oferta Global (siendo esta opción adicional e independiente a las opciones de sobreasignación). |
| Número de CBFIs Adicionales de la Oferta Global: | Hasta 118,115,942 (ciento dieciocho millones ciento quince mil novecientos cuarenta y dos) de CBFIs. |
| Número de CBFIs Adicionales de la Oferta en México: | Hasta 118,115,942 (ciento dieciocho millones ciento quince mil novecientos cuarenta y dos) de CBFIs. |
| Número de CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional: | Hasta 118,115,942 (ciento dieciocho millones ciento quince mil novecientos cuarenta y dos) de CBFIs. |
| Número de CBFIs en circulación al completarse la Oferta Global: | Hasta 2,404,910,554 (dos mil cuatrocientos cuatro millones novecientos diez mil quinientos cincuenta y cuatro) de CBFIs, asumiendo que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida y los CBFIs Adicionales de la Oferta no fueron colocados, hasta 2,493,497,510 (dos mil cuatrocientos noventa y tres millones cuatrocientos noventa y siete mil quinientos diez) de CBFIs, asumiendo que la Opción de Sobreasignación fue ejercida y los CBFIs Adicionales de la Oferta no fueron colocados, hasta 2,523,026,496 (dos mil quinientos veintitrés millones veintiséis mil cuatrocientos noventa y seis) de CBFIs, asumiendo que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida y los CBFIs Adicionales de la Oferta fueron colocados, y hasta 2,629,330,843 (dos mil seiscientos veintinueve millones trescientos treinta mil ochocientos cuarenta y tres) de CBFIs, asumiendo que la Opción de Sobreasignación fue ejercida y los CBFIs Adicionales de la Oferta fueron colocados. |
| Denominación: | Los CBFIs emitidos al amparo de la presente Emisión estarán denominados en Pesos. |
| Mecanismo de Asignación: | Construcción de libro, asignación discrecional. |
| Número de Emisión al Amparo del Programa: | Segunda Emisión. |
| Monto Total de la Oferta Global: | Hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta y sin considerar la Opción de Sobreasignación, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales de la Oferta, y hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales de la Oferta. |
| Monto Total de la Oferta en México: | Hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México y sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta en México, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta en México y |

sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México y los CBFIs Adicionales de la Oferta en México, y hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México ni los CBFIs Adicionales de la Oferta en México.

Monto Total de la Oferta Internacional:

Hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional y sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional y sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional y los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional, y hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional ni los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los CBFIs:

13 de marzo de 2024.

Fecha de Oferta Pública de los CBFIs:

14 de marzo de 2024.

Fecha de Cierre de Libro de los CBFIs:

14 de marzo de 2024.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos de los CBFIs:

14 de marzo de 2024.

Fecha de Emisión de los CBFIs:

15 de marzo de 2024.

Fecha de Registro en la BMV:

15 de marzo de 2024.

Fecha de Liquidación de los CBFIs:

20 de marzo de 2024.

Precio de Colocación de los CBFIs:

\$[●] ([●]) por cada CBFI, que se determinará tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta, (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios presenten a los Intermediarios Colocadores, y (iv) la calidad de la demanda.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Global:

Hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación y sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta y sin considerar la Opción de Sobreasignación, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando

la Opción de Sobreasignación y los CBFIs Adicionales de la Oferta, y hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs Adicionales de la Oferta. Ver Sección “VIII. Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento.

Recursos Netos Derivados de la Oferta en México:

Hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México y sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta en México, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta en México y sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México y los CBFIs Adicionales de la Oferta en México, y hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta en México ni los CBFIs Adicionales de la Oferta en México. Ver Sección “VIII. Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento.

Recursos Netos Derivados de la Oferta Internacional:

Hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional y sin considerar los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional y sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional, hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) considerando la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional y los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional, y hasta \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.) sin considerar la Opción de Sobreasignación para la Oferta Internacional ni los CBFIs Adicionales de la Oferta Internacional. Ver Sección “VIII. Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento.

Patrimonio del Fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso se conforma, de los siguientes activos (conjuntamente el “Patrimonio del Fideicomiso”): (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los Activos Inmobiliarios, incluyendo en la forma de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades a través de los cuales se mantengan los Activos Inmobiliarios; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas (y cualesquiera rendimientos generados por las mismas); (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de los Activos Inmobiliarios; (f) las partes sociales representativas del capital del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas; y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Características Relevantes del Portafolio Inmobiliario:

Actualmente somos propietarios directa o indirectamente de 106 propiedades con un ABR de 1,652,673 m². Para mayor información respecto de los inmuebles y las pólizas de seguro que aseguran dichos inmuebles, ver el apartado “Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso – Inmuebles propiedad del fideicomiso” del Prospecto y la Sección “*III. Acontecimientos Recientes*” del Suplemento.

Derechos que Confieren a los Tenedores:

Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y en el Título. Además de dichos derechos, los Tenedores tendrán los derechos que se describen a continuación: (a) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 10% o más de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace una Asamblea de Tenedores por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a una votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados; (b) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (c) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido, que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en el inciso (i) inciso (b) de la Cláusula 5.2. del Contrato de Fideicomiso; y (d) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico o el Administrador por el

incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato, de Fideicomiso en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Distribuciones:

El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

(a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribuciones, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico. El Fiduciario deberá notificar la realización de la Distribución a través de Emisnet de la BMV, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito o por los medios que ésta determine, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se realice la Distribución respectiva.

(b) El Fiduciario deberá de realizar todos aquellos movimientos entre las Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para realizar la Distribución en los términos de las instrucciones que reciba del Administrador (c) El pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs de los cuales sean titulares cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual considera, entre otros factores, los siguientes:

- Estados Financieros en los cuales dichas distribuciones están basadas;
- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Requerimientos de gastos de capital (CAPEX por sus siglas en inglés);

- Resultados fiscales proyectados para periodos intermedios;
- Resultado Fiscal anual;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la legislación aplicable; y
- Otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

| | |
|---|--|
| Fuente de Pago: | Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs que se emitan al amparo del Programa serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. |
| Garantía: | Los CBFIs son quirografarios por lo que no cuentan con garantía real o persona alguna. |
| Amortización de los CBFIs: | Los CBFIs serán no amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores. Los CBFIs tendrán la misma vigencia que el Contrato de Fideicomiso. |
| Lugar y Forma de Pago de Distribuciones: | Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. No existe obligación de pago de principal ni de intereses. |
| Régimen Fiscal: | El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos numerales. |
| Depositario: | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <u>Indeval</u> "). |
| Posibles Adquirentes: | Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Suplemento y en el Prospecto, y en especial, la incluida bajo el apartado " <i>Factores de Riesgo</i> ". |
| Restricciones a la adquisición de CBFIs | Ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad de 10% o más de los CBFIs en circulación, sin la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso. |
| Calidad crediticia: | De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los CBFIs no requieren una calificación respecto de su calidad crediticia por parte de una agencia calificadoras de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV. Por lo tanto, mientras los CBFIs no reciban dicha calificación, los inversionistas potenciales deberán llevar a |

cabo su propio análisis sobre la información incluida en el Suplemento y en el Prospecto, sobre los riesgos aplicables.

Legislación Aplicable y Jurisdicción: Los CBFIS que se emitan al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Fiduciario Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los CBFIs, los Tenedores, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los CBFIs, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

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

COORDINADORES GLOBALES



Citibanamex Casa de Bolsa,
S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
Integrante del Grupo
Financiero Citibanamex



BTG Pactual Casa de Bolsa,
S.A. de C.V.



Goldman Sachs México, Casa
de Bolsa, S.A. de C.V.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Merrill Lynch México,
S.A. de C.V., Casa
de Bolsa



Scotia Inverlat Casa
de Bolsa, S.A. de
C.V., Grupo
Financiero
Scotiabank Inverlat



J.P. Morgan Casa de
Bolsa, S.A. de C.V.,
J.P. Morgan Grupo
Financiero



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



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



Casa de Bolsa Santander,
S.A. de C.V., Grupo
Financiero Santander México



Barclays Capital Casa de
Bolsa, S.A. de C.V., Grupo
Financiero Barclays México

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ SE DETERMINE CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE SE ESTABLEZCA AL AMPARO DEL FIDEICOMISO. NINGUNO DEL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

LA DEUDA BAJO LOS CEBURES SE DEBE PAGAR COMO “GASTO DEL FIDEICOMISO” ANTES DE REALIZAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS. POR LO TANTO, LOS CBFIS SE ENCUENTRAN ESTRUCTURAL Y NATURALMENTE SUBORDINADOS A LOS CEBURES DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

POR NO TRATARSE DE UN INSTRUMENTO DE DEUDA, NUESTROS CBFIS NO REQUIEREN DE UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN EXPEDIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES, POR LO QUE LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN EFECTUAR UN ANÁLISIS PARTICULAR DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA EN EL PRESENTE AVISO, ASÍ COMO DE LOS RIESGOS RESPECTIVOS A NOSOTROS, POR LO QUE RECOMENDAMOS QUE LOS POSIBLES INVERSIONISTAS CONSULTEN CON ASESORES EN INVERSIONES CALIFICADOS ACERCA DE LA INVERSIÓN EN NUESTROS CBFIS.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Suplemento y Prospecto, y en especial, la incluida bajo la Sección “Factores de Riesgo” del Suplemento y del Prospecto.

Los CBFIs fueron originalmente inscritos con el No. 2362-1.81.2014-002 en el Registro Nacional de Valores y listados en la BMV, de conformidad con el oficio de autorización No. 153/107656/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014. La inscripción de los CBFIs que se describen en el presente Aviso, y en el Suplemento y Prospecto fue actualizada (i) con motivo del establecimiento del Programa e inscritos con el No. 2362-1.81-2022-039-01 en el Registro Nacional de Valores; y (ii) con motivo de la presente Emisión y por esta razón se encuentran actualmente inscritos con el No. 2362-1.81-2022-039-03 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Aviso, y en el Suplemento y Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, de los Intermediarios Colocadores o la BMV sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

El presente Aviso podrá consultarse en las páginas de internet de la BMV y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv respectivamente así como en la página de internet del Fideicomiso Fibra Mty No. F/2157 www.fibramty.com y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

Autorización para publicación del Prospecto por la CNBV No. 153/3258/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022.

Autorización para su publicación por la CNBV No. 153/3241/2024 de fecha 13 de marzo de 2024.

Ciudad de México a 13 de marzo de 2024.